

ORTSGEMEINDE ALTRIP

BEBAUUNGSPLAN „EHEMALIGE SAUERKRAUT- FABRIK“

BEGRÜNDUNG

FEBRUAR 2020

Inhalt

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung.....	4
3. Verfahren	4
4. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
5. Ursprüngliches Baurecht	6
6. Hochwasserschutz.....	6
7. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation.....	6
7.1. Vorhandene und umgebende Nutzung	6
7.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur	6
7.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft	6
7.4. Immissionsschutz	8
7.5. Denkmalschutz	9
7.6. Bodenschutz	9
8. Planung	12
8.1. Städtebauliche Konzeption	12
8.2. Planungsrechtliche Festsetzungen	12
8.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	14
8.4. Grünordnung.....	16
8.5. Versorgung	17
8.6. Entsorgung	17
9. Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen	18
10. Bodenordnung	20

Ortsgemeinde Altrip, Begründung zum Bebauungsplan „Ehemalige Sauerkrautfabrik“
Entwurfssfassung vom 07.02.2020

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten der Ortslage von Altrip zwischen der Schillerstraße im Osten und der Römerstraße im Westen und umfasst eine Fläche von ca. 5.980 m².

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 93, 94, 95, 103 und 105.
- im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 95, 103, 105, eine Linie von der südwestlichen Ecke des Flurstücks 105 lotrecht über das Flurstück 107 auf dessen südliche Grenze sowie durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 106, 106/2 und 112
- im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 112, 115 und 399/9
- im Westen: durch die östliche Grenze der Schillerstraße, Flurstück 304/3

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke: 105/3, 107 (teilweise), 108/2 und 108/3.



Lage des Plangebiets

(ohne Maßstab)

Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzung sowie die einbezogenen Flurstücke ergeben sich abschließend aus der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB.

2. **Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung**

Die Ortsgemeinde Altrip unterliegt einer stetigen Nachfrage nach Baugrundstücken für eine Wohnbebauung. Dieser Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken möchte die Ortsgemeinde in einem für die Gemeinde sinnvollen und verträglichen Maß nachkommen, indem vorzugsweise die bestehenden Potenziale zur Nachverdichtung und Innenentwicklung innerhalb der bestehenden Ortslage in Anspruch genommen werden, bevor weitere Bauflächen im Außenbereich erschlossen werden.

Für den Bereich der ehemaligen Sauerkrautfabrik im Norden der Ortslage, die seit wenigen Jahren nicht mehr genutzt wird, beabsichtigt die Grundstückseigentümerin den Abbruch der weitgehend leerstehenden oder nur noch untergeordnet genutzten Gebäude und eine Neubebauung mit Wohngebäuden. Planungsrechtlich befindet sich die betreffende Fläche nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und wird somit momentan nach § 34 BauGB beurteilt. Für die beabsichtigte Umnutzung besteht im gegenwärtigen Rechtszustand als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB keine ausreichende Genehmigungsgrundlage. Daher wird die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlichlich.

Die Planungsabsicht des Grundstückseigentümers entspricht grundsätzlich der oben dargestellten Zielsetzung der Ortsgemeinde, vorrangig bestehende innerörtliche Baulandpotenziale für die weitere bauliche Entwicklung zu nutzen.

In den Bebauungsplan wird das Flurstück 107, das nicht Teil der ehemaligen Sauerkrautfabrik ist, im westlichen Teil einbezogen, da hier – ohne Einbeziehung in den Bebauungsplan - nach der geplanten Erschließung mit veränderten Baurechten gemäß § 34 BauGB zu rechnen wäre. Um städtebaulichen Fehlentwicklungen vorzubeugen, soll daher eine planungsrechtliche Regelung der zulässigen Nutzung dieses Bereichs erfolgen. Um den Verlust von bestehenden Baurechten nach § 34 BauGB zu verhindern, wird der östliche Teil des Grundstücks 107 (bis zur nach Süden verlängerten westlichen Grenze des Flurstücks 105) aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeklammert.

Wesentliche Ziele der Gemeinde bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind daher:

- die Nachverdichtung in Form einer wohnbaulichen Nutzung ehemaliger Betriebsgelände
- Schaffung von Baugrundstücken für die Wohnnutzung durch die Nutzung von Baulandpotenzialen innerhalb der bestehenden Ortslage

3. **Verfahren**

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel der Umnutzung einer unbebauten Fläche innerhalb der bereits bebauten Ortslage. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da

Ortsgemeinde Altrip, Begründung zum Bebauungsplan „Ehemalige Sauerkrautfabrik“
Entwurfssfassung vom 07.02.2020

- die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt
- der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weder begründet noch vorbereitet.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen.
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Entsprechend den Bestimmungen des § 13a BauGB wird auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet. Ungeachtet dessen sind die maßgebenden Umweltbelange erfasst und in die Abwägung eingestellt.

4. **Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

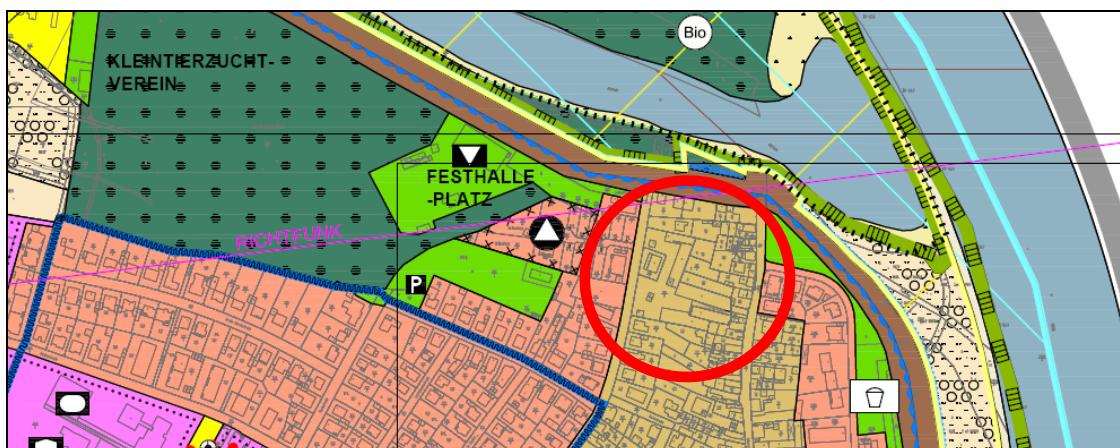
Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar 2013 ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen im Bestand dargestellt.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der früheren verbandsfreien Gemeinde Altrip aus dem Jahr 2014 ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Angrenzend zum Plangebiet schließen sich im Osten und Westen Wohnbauflächen an.

Der Bebauungsplan kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Da der Bebauungsplan allerdings als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, kann eine Berichtigung des Flächennutzungsplans ohne gesondertes Änderungsverfahren erfolgen.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2014

5. Ursprüngliches Baurecht

Das Gebiet befindet sich planungsrechtlich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Im unbeplanten Innenbereich ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Für die beabsichtigte Nutzung besteht im gegenwärtigen Rechtszustand als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB für den rückwärtigen Grundstücksteil keine ausreichende Genehmigungsgrundlage. Aufgrund dessen und um die Erschließung zu sichern, ist daher eine planungsrechtliche Absicherung durch einen Bebauungsplan notwendig.

6. Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in einem gegen Rheinhochwasser geschützten Bereich. Bei extremen Hochwasserereignissen (seltener als 1 x in 200 Jahren) bzw. bei einem Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen ist es möglich, dass das Plangebiet überflutet wird. Dies trifft jedoch auf die gesamte Ortslage von Altrip zu.

Gemäß der Hochwassergefahrenkarte des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Ernährung, Weinbau und Forsten ist im Plangebiet im Fall eines 100 jährlichen Hochwassers mit Druckwasser von ca. 1 – 3 m Höhe zu rechnen. Dies gilt in ähnlicher Form jedoch für die gesamte Ortslage von Altrip.

7. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

7.1. Vorhandene und umgebende Nutzung

Das Plangebiet ist derzeit besonders im östlichen Teil weitgehend mit eingeschossigen, ehemaligen Betriebsgebäuden bebaut. Am westlichen Rand des Plangebietes befinden sich die zweigeschossigen Wohnhäuser Schillerstraße 48 und 50.

Rund um das Plangebiet schließt sich Wohnbebauung an.

7.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur

Das Plangebiet wird aktuell über die westlich angrenzende Schillerstraße erschlossen. Für die geplante rückwärtige Bebauung besteht damit derzeit kein öffentlicher Zugang. Faktisch sind die rückwärtigen Gebäude des Flurstücks 108/3 über den Hof der ehemaligen Sauerkrautfabrik zu erreichen.

Das Plangebiet ist durch die bestehende Leitungsinfrastruktur in der westlich angrenzenden Schillerstraße bereits vollständig erschlossen.

7.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Der nordöstliche Teil des Plangebietes zeigt sich als Nutz- und Ziergarten, der den heimischen Vogel- und Tierarten der Siedlung und des Siedlungsrandes einen entsprechenden Lebensraum bietet.

Im restlichen Teil des Plangebietes, welcher als Fabrikgelände genutzt wurde, befinden sich hauptsächlich versiegelte Flächen sowie eine gepflasterte Zufahrt ohne besondere ökologische Wertigkeit.

Für das Plangebiet konnte nicht abschließend ausgeschlossen werden, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen. Aufgrund dessen wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt, welches zu folgendem Ergebnis kam:

Aufgrund der mit einer hohen Vorbelastung einhergehenden Lage im innerörtlichen Bereich und der langjährigen Nutzung als Fabrik, können Vorkommen von geschützten Pflanzen, Amphibien, Libellen, Heuschrecken, Käfern, Tagfaltern und Mollusken ausgeschlossen werden. Betrachtet wurden dabei Vorkommen von Säugetieren, Reptilien und der Avifauna.

Säugetiere:

„Aufgrund der innerörtlichen Lage können die im TK-Blatt genannten Arten Feldhamster (*Cricetus cricetus*) und Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) ausgeschlossen werden. Während der Feldhamster offene reich gegliederte Lebensräume besiedelt braucht die Haselmaus größere zusammenhängende dichte Gehölzbestände.

Beide Lebensräume sind im hochgradig versiegelten Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Neben Fledermäusen sind keine weiteren nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Säugetiere im TK-Blatt gelistet.“ (Björnsen, 2017)

Fledermäuse:

„Da die im Untersuchungsgebiet zum Abriss stehenden Gebäude aufgrund ihrer Struktur und ihres Zustandes als potenzielle Fledermausquartiere genutzt werden können, wurden diese auf Fledermausspuren hin untersucht. Die Gebäudeinspektion ergab keine Hinweise auf ehemalige oder aktuelle Nutzung der Gebäude als Quartierstandorte. Die Gehölze im Untersuchungsgebiet wurden auf potenzielle Höhlenquartiere untersucht, wobei keine geeigneten Quartiere festgestellt werden konnten.

Winterquartiere sind auszuschließen, da alle erreichbaren Dachbodenbereiche von Mardern erreicht werden und solche Bereiche für Fledermäuse ungeeignet sind bzw. von diesen gemieden werden.

Für die Zwergfledermaus sind potenzielle Sommerquartiere vorhanden. Aufgrund ihrer Größe genügen ihr bereits Nischen in Streichholzschachtelgröße. Da allerdings keinerlei Hinweise auf Fledermäuse gefunden wurden, kann davon ausgegangen werden, dass Quartiere auf dem Gelände aktuell nicht vorkommen.“ (Björnsen, 2017)

Reptilien:

„Für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Mauereidechse (*Podarcis muralis*) und Zauneidechse (*Lacerta agilis*) sind im Untersuchungsraum keine geeigneten Flächen vorhanden. Es fehlt vor allem an Eiablageplätzen und Ruhehabitaten. Die großen offenen Flächen auf dem Firmengelände ent-

sprechen nicht den Lebensraumanforderungen der Eidechsen. Da speziell südlich des Untersuchungsgebiets in den Hausgärten geeignete Habitate vorhanden sind, können einzelne jagende Tiere auf dem Gelände nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der hohen Mobilität der Art und der Tatsache, dass nur Randbereiche geeigneter Habitate betroffen sind, kann von keiner Beeinträchtigung ausgegangen werden.

Weitere nach Anhang IV der FFH-Richtlinie genannten Reptilien kommen im TK-Blatt nicht vor.“ (Björnson, 2017)

Avifauna:

Bei der Standortbegehung im Februar 2017 wurden 7 Vogelarten im Untersuchungsgebiet gesichtet bzw. gehört. Der Schwerpunkt der Nachweise befindet sich in den Gärten auf den Flurstücken 105/ und 107 sowie entlang der Schillerstraße.

Bis auf die Gärten und die Eingrünung entlang der Schillerstraße ist das Planungsgebiet für die Avifauna von geringer Bedeutung. Es sind bis auf den Haussperling keine auf der roten Liste stehenden Vogelarten bei der Ortsbegehung aufgefallen. Aufgrund der Jahreszeit konnten keine Brutvögel und auch keine Zugvögel kartiert werden.

Folgende Arten mit einem Brutverdacht sind als potenziell im Planungsgebiet brütend zu behandeln: Rabenkrähe, Kohlmeise, Amsel, Haussperling, Grünfink, Rotkehlchen und Elster.

Innerhalb des Planungsgebietes sind weiterhin potenziell Vorkommen der Vogelarten Mauersegler, Mehlschwalbe, Buchfink, Dohle, Eichelhäher, Zilpzalp, Hausrotschwanz, Halsbandsittich und Turmfalke möglich.

Das Spektrum der nachgewiesenen Arten ist methodisch nicht repräsentativ, aber aufgrund der Erfassung während der Begehungen eher unterdurchschnittlich. Da im Planungsgebiet bis auf die Gärten im Osten keine geeigneten Habitatstrukturen vorhanden sind, kann laut Artenschutzgutachten davon ausgegangen werden, dass dort keine weiteren Vogelarten brüten. Das Umfeld des Planungsgebietes ist einerseits durch die Nähe zum Altrhein, andererseits durch innerörtliche Bebauung mit Hausgartenstrukturen geprägt.

Da es sich bei den betrachteten Arten jedoch meist um häufige und ungefährdete Spezies mit hoher Anpassungsfähigkeit handelt und durch die innerörtliche Lage eine sehr hohe Vorbelastung besteht, ist nicht von einer erheblichen Störung im Sinne einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen auszugehen. (Björnson, 2017)

7.4. Immissionsschutz

Bei den einzigen wesentlich auf das Plangebiet einwirkenden Schallquellen handelt es sich um die östlich an das Plangebiet angrenzende Römerstraße sowie die westlich verlaufende Schillerstraße, welche sich als gering belastete Ortsstraßen einstufen lassen. Gewerbliche Nutzungen mit städtebaulich relevantem Emissionspotenzial sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Da die schutzwürdige Wohnnutzung im Rahmen der vorliegenden Planung nicht näher an den Emissionsort heranrückt, werden durch den Bebauungsplan keine neuen schalltechnischen Konflikte ausgelöst. Darüber hinaus ist für

Wohngebäude unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans gemäß § 66 LBauO ein ausreichender Schallschutz nachzuweisen.

7.5. Denkmalschutz

Im Plangebiet selbst befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude. Es liegen auch keine Erkenntnisse über archäologische Bodenfunde vor. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind zu berücksichtigen und dürfen im Zuge von Bauausführungsarbeiten nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Im Bebauungsplan ist daher ein Hinweis auf die Beachtung der Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes bei durchzuführenden Tiefbauarbeiten im Baugebiet verankert.

7.6. Bodenschutz

Das Plangebiet ist überwiegend versiegelt. Unversiegelte Bodenfläche, die noch die natürlichen Bodenfunktionen aufweist, findet sich im Nordosten des Plangebiets im Bereich der privaten Gärten (Flurstücke 107 und 105/3). Aufgrund der Lage im Bereich des Ortskerns ist jedoch auch für die derzeit unbebaute Fläche damit zu rechnen, dass die natürlichen Bodenverhältnisse in der Vergangenheit bereits durch menschlichen Eingriff gestört wurden.

Die geplante Bebauungsfläche wurde 2017 mit einer umwelttechnischen Untergrunderkundung („Umwelttechnischer Bericht zur orientierenden Altlastenuntersuchung für den Bebauungsplan „Ehem. Sauerkrautfabrik“, Schillerstraße, 67122 Altrip, clayton Umwelt-Consult GmbH, April 2017) bodenschutz- und abfallrechtlich untersucht. Im Rahmen dieser Untersuchung wurde das Areal der ehemaligen Sauerkrautfabrik auf ein mögliches Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen vor allem in Hinblick auf eine mögliche Schutzgutbeeinträchtigung oder -gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch untersucht.

Laut Gutachten lieferten die Ergebnisse der Bodenluftuntersuchungen sowie die PID-Messungen keine Hinweise auf beurteilungsrelevante Bodenluftbelastungen mit flüchtigen, organischen Schadstoffen. Es wurden im Boden lokal Bereiche mit geringfügig erhöhten Schadstoffkonzentrationen im Feststoff detektiert (Überschreitung der Vorsorgewerte nach BBodSchV), die jedoch keine schädlichen Bodenveränderungen besorgen lassen, da es sich um auffüllungsbedingt erhöhte Schadstoffgehalte handelt, von denen gemäß dem Gutachten keine erhebliche Freisetzung von Schadstoffen oder zusätzliche Schadstoffeinträge zu erwarten sind.

Überschreitungen von Prüfwerten für die direkte Aufnahme von Schadstoffen in Wohngebieten über den Wirkungspfad Boden – Mensch nach BBodSchV wurden nicht festgestellt. Punktuell wurden geringe Überschreitungen der orientierenden Prüfwerte oPW-2 nach Merkblatt ALEX 02 für die Stoffgruppe der höher zyklischen PAK festgestellt.

Aufgrund dieser Prüfwertüberschreitungen kann eine Schutzgutbeeinträchtigung über den Wirkungspfad Boden – Mensch laut Gutachter an diesen Stel-

len nicht gänzlich ausgeschlossen werden, weshalb gutachterlicherseits Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen in Form eines Abtrags der belasteten Bodenschichten nahegelegt wurden. Alternativ ist auch eine Überdeckung durch Aufbringung von unbelastetem Bodenmaterial denkbar.

Eine abschließende Festlegung, welche Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahme umgesetzt wird, ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht festzulegen. Allerdings ist davon auszugehen, dass das Gelände ohnehin auf das Niveau der Schillerstraße angehoben wird, so dass die geringfügig belasteten Bodenflächen soweit überdeckt sind, dass eine Schutzgutbeeinträchtigung über den Wirkungspfad Boden – Mensch nicht mehr zu befürchten ist.

Der Wirkungspfad Boden – Nutzpflanze ist durch die geplante Wohnbebauung mit möglichen Nutzgärten ebenfalls beurteilungsrelevant und wurde im Rahmen des umwelttechnischen Berichtes (Umwelttechnischer Bericht zur orientierenden Altlastenuntersuchung für den Bebauungsplan „Ehem. Sauerkrautfabrik“, Schillerstraße, 67122 Altrip, clayton Umwelt-Consult GmbH, April 2017) zusätzlich untersucht („Bewertung Boden-Nutzpflanze“ Projekt Ehemalige Sauerkrautfabrik Altrip, clayton Umwelt-Consult GmbH, Juni 2018).

Die gutachterliche Einschätzung kommt zu dem Ergebnis, dass die Maßnahmenwerte für den Schadstoffübergang Boden-Nutzpflanze auf Grünlandflächen an allen Untersuchungspunkten sehr deutlich unterschritten werden.

Die Prüf- und Maßnahmenwerte für den Schadstoffübergang Boden-Nutzpflanze auf Ackerbauflächen und in Nutzgärten werden, mit Ausnahme einer Probe im südöstlichen Plangebietsbereich, ebenfalls an allen Untersuchungspunkten deutlich unterschritten. An dieser Stelle ist allerdings darauf hinzuweisen, dass die im Zuge der o.g. orientierenden Untersuchung detektierten Konzentrationen der Parameter Cadmium, Blei und Thallium aufgrund des Extraktionsverfahrens mit Königswasser prinzipiell nicht mit denen der Tab. 2.2 der BBodSchV, Anh. 2 (Extraktionsverfahren mit Ammoniumnitrat) vergleichbar sind. Die im Zuge der orientierenden Untersuchung detektierten durchweg geringen Konzentrationen der o.g. Parameter lassen aus gutachterlicher Sicht jedoch nicht auf ein Gefährdungspotential über den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze schließen.

In der oberflächennah entnommenen Probe im südöstlichen Plangebietsbereich (Tiefenbereich 0,2 -0,4 m) wurde eine Konzentration an Benzo(a)pyren von 1,7 mg/kg nachgewiesen, die den Prüfwert der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze auf Ackerbauflächen und in Nutzgärten von 1 mg/kg überschreitet. Für den genannten Bereich werden aufgrund der Überschreitung des orientierenden Prüfwertes OPW2 für sensible Nutzung nach Merkblatt ALEX 02 für höher zyklische PAK(11-16) im umwelttechnischen Bericht gutachterlicherseits bereits Sicherungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen (Abtrag der belasteten Bodenschichten oder Überdeckung durch Aufbringung von unbelastetem Bodenmaterial) nahegelegt.

Die Notwendigkeit von Sicherungs- und/oder Sanierungsmaßnahmen des südöstlichen Plangebietsbereiches mit erhöhten Konzentrationen an PAK(11-16), ggf. nach weiterer Erkundung/Eingrenzung dessen lateraler Ausdehnung, wird durch die Überschreitung des Prüfwertes für Benzo(a)pyren für den Wir-

kungspfad Boden-Nutzpflanze (in Nutzgärten) an diesem Untersuchungspunkt aus gutachterlicher Sicht bestätigt.

In einem vor Satzungsbeschluss abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag wird geregelt, dass die vorliegende Bodenbelastung durch die oben genannten Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen (Abtrag der belasteten Bodenschichten oder Überdeckung durch Aufbringung von unbelastetem Bodenmaterial) beseitigt wird.

Damit ist gewährleistet, dass mit Beginn der Erschließungsarbeiten gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben sein werden.

8. Planung

8.1. Städtebauliche Konzeption

Grundlegendes Ziel der Planung ist die Umnutzung eines großen, nicht mehr genutzten Fabrikgeländes am nördlichen Ortsrand zu einer Wohnbaufläche. Dazu soll das Plangebiet durch eine von der Schillerstraße ausgehenden Stichstraße erschlossen werden.



Städtebauliches Konzept

ohne Maßstab

In Anlehnung an die nördlich und südlich angrenzende Bebauung soll im Plangebiet eine lockere Bebauung aus Einzel- oder Doppelhäusern errichtet werden, die sich städtebaulich in Größe und Gestaltung in die umgebende Bebauung einfügt. Eine höher verdichtete Bebauung im Blockinnenbereich wird aufgrund der direkt angrenzenden Baustrukturen als nicht verträglich angesehen.

8.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Ausgehend von der angrenzenden Wohngebietsnutzung wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe aufgrund ihres großen, mit den Zielen der Planung nicht vereinbaren Platzbedarfs und Tankstellen aufgrund ihres besonderen Störpotenzials unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Durch diese GRZ soll eine der innerörtlichen Lage angepasste angemessene bauliche Dichte ermöglicht werden. Daher wird die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO ausgeschöpft.

Um sicher zu stellen, dass sich die neu entstehende Bebauung in Bezug auf Bauhöhe und Baumasse in die umgebend angrenzende Bebauung einfügt, wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse festgelegt. Die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe entlang der Schillerstraße von 6,50 m und 10,5 m orientiert sich an der umgebenden Bebauung.

Die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe von maximal 6,20 m Traufhöhe und maximal 9,0 m Firsthöhe in den Wohngebieten WA 3, WA 4 und WA 5 soll moderne Bauformen (z.B. zweigeschossige Stadtvillen) ermöglichen.

Während sich in den Flächen, die bereits bislang bebaut waren, die Trauf- und Firsthöhen auf die zukünftige Straßenhöhe beziehen, wird zur Minderung nachbarlicher Beeinträchtigungen die maximal zulässige Gebäudehöhe im Bereich des Grundstücks 105/3 (WA 5) nicht auf die geplante Straßenhöhe, sondern auf die bisherige Geländehöhe bezogen. Zugleich darf die Erdgeschossfußbodenhöhe maximal 0,30 m über Bestandsgelände liegen.

Durch die Festsetzungen zur GRZ, zur Zahl der Vollgeschosse sowie zur First- und Traufhöhe wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung bereits ausreichend bestimmt und die Kubatur der zulässigen Baukörper soweit begrenzt und umschrieben, dass auf eine zusätzliche Festsetzung zur Geschossflächenzahl verzichtet werden kann.

Da von Terrassen, auch wenn sie als Teil des Hauptbaukörpers zu betrachten sind, deutlich geringere städtebauliche Auswirkungen als von Gebäuden ausgehen, wird geregelt, dass die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 ausnahmsweise durch Terrassen und überdachte Terrassen überschritten werden darf. Als Grenze der möglichen Überschreitung ergibt sich die maximal zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO. Unter Einschluss der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (insbesondere Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen) darf damit eine Gesamtversiegelung von 0,6 nicht überschritten werden.

Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude wird auf maximal zwei je Einzelhaus und maximal eine Wohnung je Doppelhaushälfte beschränkt, um eine zu hohe Verdichtung des Blockinnenbereiches zu vermeiden. Des Weiteren ist eine höhere Zahl an Wohnungen bei der vorgesehenen Verkehrserschließung nicht verträglich.

Bauweise/ Überbaubare Grundstücksflächen

Ausgehend von der vorgesehenen städtebaulichen Struktur eines durchgrün-ten dörflichen Wohngebiets sowie in Anlehnung an die angrenzenden Wohn-gebäude wird im Plangebiet die offene Bauweise in Form von Einzel- oder Doppelhäusern festgesetzt. Eine stärker verdichtete Bauweise durch Haus-gruppen oder Mehrfamilienhäuser erscheint im Rahmen der Nachverdichtung im vorliegenden baulichen Zusammenhang nicht verträglich. Die überbauba-ren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen begrenzt.

Von der östlichen, südlichen und westlichen Plangebietsgrenze halten die überbaubaren Grundstücksflächen den bauordnungsrechtlichen Mindestab-stand von 3 m ein. An der nördlichen Grenze wird zur Sicherung der vorhan-denen Bebauung eine Grenzbebauung auf 29 m Länge ermöglicht. Im Südost-en des Plangebietes wird ein Mindestabstand von 5 m vorgegeben, um einen ausreichenden Abstand zur vorhandenen Bebauung in der Römerstraße ein-zuhalten.

Im östlichen und südlichen Bereich der Erschließungsstraße wird ein Mindest-abstand von 2 m zur Straße vorgegeben, um ausreichend große Baufenster schaffen zu können. Der geringe Abstand zur Verkehrsfläche ist angesichts der innerörtlichen Lage städtebaulich vertretbar. Zur festgesetzten privaten Grünfläche wird jeweils ein Abstand von 3 m eingehalten.

Für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen wird kein Regelungsbedarf gese-hen. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind daher auf den gesamten Baugrundstücksflächen zulässig.

Verkehrerschließung

Das Plangebiet wird durch eine von der Schillerstraße ausgehenden Stich-straße erschlossen, welche bis zum Wendehammer eine Breite von 5,50 m aufweist. Der Wendeplatz in der Mitte der Stichstraße mit einem Durchmesser von 18 m wird für das Drehen eines Müllfahrzeuges dimensioniert. Im weiteren Verlauf verringert sich die Breite der Straße aufgrund der anzunehmenden ge-ringen Verkehrsbelastung auf 4,50 m.

Die Höhenlage der Straße wird sich aus entwässerungstechnischen Gründen an der Höhenlage der Schillerstraße orientieren. Es kommt damit zu Auffül-lungen von bis zu 1,20 m über bisherigem Gelände.

8.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Zuge der planerischen Zurückhaltung soll auf bauordnungsrechtliche Fest-setzungen - insbesondere auf Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anla-gen - soweit möglich verzichtet werden. Bauordnungsrechtliche Festsetzun-gen sollen lediglich zur Dachgestaltung sowie zur Gestaltung von Stellplätzen und unbebauten Flächen der privaten Baugrundstücke getroffen werden, um sicher zu stellen, dass sich das Plangebiet gestalterisch in die umgebende Bebauung einfügt.

Dachform und Dachneigung

Um sicherzustellen, dass sich das Plangebiet in die umgebende Gebäudekubaturen einfügt, sind für Gebäude mit zwei Vollgeschossen nur Dächer mit maximal 15° Dachneigung zulässig. Soweit die maximal zulässige Geschossigkeit nicht ausgeschöpft wird, sind auch steilere Dächer mit bis zu 45° Neigung zulässig. Eine Dachform wird nicht vorgegeben, jedoch sind Pultdächer nur als versetzte Pultdächer zulässig, da ansonsten überhohe Wandhöhen entstehen könnten.

Da über die zwei zulässigen Vollgeschosse keine weiteren Geschosse entstehen sollen, sind Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte nur bei eingeschossigen Gebäuden zulässig und nur dann, wenn sie in ihrer Summe die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Breite der einzelnen Dachaufbauten, Nebengiebel bzw. Dacheinschnitte darf dabei 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.

Einfriedungen

Aufgrund der Höhenlage der privaten Stichstraße wird zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Nachbargrundstücke festgesetzt, dass Stützmauern nur bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig sind. Auf Stützmauern aufgesetzte zusätzliche Einfriedungen dürfen eine Höhe von max. 1,0 m nicht übersteigen. Die Gesamthöhe beträgt somit gemäß den Vorgaben der LBauO maximal 2 m.

Bislang standen Gebäude entlang fast aller Grundstücksgrenzen. Durch die in ihrer Höhe begrenzten Stützmauern sind also keine nachteiligen Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke anzunehmen. Die Stützmauer sind deshalb hinzunehmen.

Darüber hinaus wird im Plangebiet keine Notwendigkeit zur Regelung von Einfriedungen zwischen den jeweiligen Grundstücken gesehen, da die gesetzlichen Regelungen der Landesbauordnung und des Landesnachbarrechts zur Regelung nachbarschaftlicher Konflikte ausreichen.

Lediglich das Flurstück 105/3 ist derzeit weder an den Grenzen bebaut noch gegenüber den umgebenden Flächen erhöht. Dort würde eine Geländeauffüllung zu relevanten Veränderungen der Situation führen. Aufgrund dessen werden für dieses Grundstück (Allgemeines Wohngebiet WA 5) Stützmauern zu den angrenzenden Gartenflächen (außer im Bereich der Zufahrt) ausgeschlossen.

Anzahl der Stellplätze

Die Ortsgemeinde Altrip verfügt über eine gesonderte Stellplatzsatzung. Bauordnungsrechtliche Regelungen zur Zahl notwendiger Stellplätze sind daher nicht erforderlich.

Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Um die Belastung der Anlagen zur Niederschlagswasserableitung soweit möglich zu begrenzen bzw. zu verringern wird festgesetzt, dass PKW-Stellplätze,

Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen sind, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.

8.4. Grünordnung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits weitgehend bebaute Fläche innerhalb der Ortslage Altrip.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 6.150 m² auf und zeigt sich aktuell als ehemaliges Betriebsgelände mit großen Hallen, zwei Wohnhäusern und privaten Gartenflächen im Nordosten. Die Fläche ist zum weit überwiegenden Teil versiegelt und weist keine gute Lebensraumeignung für die typischen Vogelarten und sonstigen Tierarten der Siedlung und des Siedlungsrandes auf.

Durch die Nachverdichtung gehen die Gärten im nordöstlichen Bereich, die private Gartenfläche ausgenommen, mit den jeweils vorhandenen Gehölzstrukturen dauerhaft verloren. Ein früher vorhandener Nussbaum wurde Ende 2019 vom Grundstückseigentümer ohne vorherige Information der Ortsgemeinde bzw. der Verbandsgemeindeverwaltung gerodet.

Die Ortsgemeinde hat keine Hinweise darauf, dass bei der Rodung gegen naturschutz- oder artenschutzrechtliche Bestimmungen verstoßen worden wäre.

Künftig ist im Plangebiet im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksanteile der privaten Baugrundstücke sowie auf der Fläche der privaten Grünfläche die Anlage von Hausgärten mit der typischen Mischung aus Ziergärten, Rasenflächen und einem geringeren Anteil Nutzgärten zu erwarten.

Der Flächenbedarf der Planung lässt sich wie folgt bilanzieren:

Nutzung	Bestand in m ²	Planung in m ²	Differenz in m ²
<i>Versiegelte Flächen</i>			
Zulässige Versiegelung mit GRZ 0,4 + 50 % Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO		2.970	
Private Verkehrsfläche	--	680	
Summe versiegelte Fläche	4.400	3.650	- 750
<i>Unversiegelte Flächen</i>			
Private Gartenfläche bei GRZ 0,4 + 50 % Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO		1.980	
Private Grünfläche		350	
Summe unversiegelte Flächen	1.580	2.330	+ 750
Gesamtsumme	5.980	5.980	

Wie aus der Flächenbilanz zu entnehmen, wird durch den Bebauungsplan gegenüber dem bisherigen Bestand keine zusätzliche Versiegelung zulässig. Rechnerisch ist vielmehr mit einer Entsiegelung in der Größenordnung von ca.

750 m² zu rechnen. Durch die Planung sind daher keine über den aktuellen Bestand hinausgehenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Damit sind auch keine Maßnahmen zum Eingriffsausgleich erforderlich.

Um jedoch eine Mindestdurchgrünung des Plangebiets sicher zu stellen, wird festgesetzt, dass innerhalb der privaten Baugrundstücke je angefangenen 250 m² Baugrundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder heimischer Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen ist. Auf weitergehende Festsetzungen zur Bepflanzung der privaten Baugrundstücke wird verzichtet, um die Bauherren in ihrer privaten Gartengestaltung nicht unnötig einzuschränken. Durch die festgesetzte GRZ von 0,4 + zusätzlicher Überschreitung von 50% ist ohnehin sichergestellt, dass ein Anteil von rund 40% der Baugrundstücke als nicht versiegelbare Fläche verbleibt, die in der Regel als private Gartenfläche gestaltet wird.

Nachteilige Auswirkungen auf das Siedlungsbild ergeben sich nicht, da die ergänzende Bebauung aufgrund der rückwärtigen Lage von den öffentlichen Straßenräumen aus nur eingeschränkt wahrnehmbar sein wird und keine Ausweitung der Bebauung in die freie Landschaft hinein erfolgt.

8.5. Versorgung

Das Plangebiet ist durch die bestehende Leitungsinfrastruktur in der westlich angrenzenden Schillerstraße vollständig erschlossen. Ausbauerfordernisse an der übergeordneten Infrastruktur entstehen dabei nicht.

8.6. Entsorgung

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird unverändert in den bestehenden Kanal in der Schillerstraße eingeleitet. Aufgrund der geringen Größe des erstmalig erschlossenen nordöstlichen Teils des Plangebiets ist zu erwarten, dass das bestehende Kanalnetz das zusätzlich anfallende Schmutzwasser problemlos aufnehmen kann.

Hinsichtlich des Niederschlagswassers wurde ein Bodengutachten (Geohydrologischer Bericht zur Ermittlung der Versickerungsfähigkeit zum Bauvorhaben „Ehem. Sauerkrautfabrik“, Schillerstraße, 67122 Altrip, clayton Umwelt-Consult GmbH, Januar 2017) erstellt. Ergebnis des Gutachtens ist, dass die Wasserdurchlässigkeit der natürlich anstehenden Schluffe als mäßig zu bezeichnen ist. Die anzusetzende Durchlässigkeit liegt im Grenzbereich, bei der nach Arbeitsblatt DWA-A 138 eine gezielte Versickerung noch möglich ist. Zugleich steht jedoch auch das Grundwasser oberflächennah an. Ein Mindestabstand von 1 m zum höchsten Grundwasserstand kann daher laut Gutachten nicht sicher gewährleistet werden.

Unter Berücksichtigung der Belastungssituation des Bodens (vgl. Kapitel 8.6) sowie der innerörtlichen Lage mit unmittelbar angrenzender Bestandsbebauung, die aufgrund ihres Alters gegebenenfalls nicht über eine ausreichende Abdichtung verfügt, wird eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort als zu problematisch angesehen. Das Niederschlagswasser wird daher – wie bislang – der Kanalisation zugeleitet.

Da das Kanalnetz in Altrip in Teilbereichen überlastet ist, kann es erforderlich werden, dass trotz der mit der Planung verbundenen Verringerung des Versiegelungsgrads ein Rückstaukanal erforderlich wird.

Zur Minderung des Niederschlagswasserabflusses wird ergänzend festgesetzt, dass Stellplätze, Zufahrten und Wege versickerungsfähig zu befestigen sind, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht wird.

9. Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen

Da Vorkommen heimischer Vogelarten und anderer streng geschützter Tierarten im Plangebiet gegeben bzw. anzunehmen sind, sind die Belange des Artenschutzes zu beachten.

Für die artenschutzrechtlich relevanten besonders geschützten Arten gelten gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz umfassende Zugriffsverbote. Entsprechend § 44 Abs. 5 gelten die artenschutzrechtlichen Verbote jedoch bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben nur für in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie (eine Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG ist bislang nicht erlassen).

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

Bezogen auf streng geschützte Arten gilt das Verbot einer Schädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung kommt daher der Frage der Situation im räumlichen Zusammenhang eine maßgebende Bedeutung zu.

Das Verbot einer unvermeidbaren Beeinträchtigung von Tieren streng geschützter Arten gilt ebenso nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Vermeidbare Beeinträchtigungen (einschließlich der Tötung) bleiben unzulässig.

Die artenschutzrechtlichen Verbote der §§ 44 ff BNatSchG sind jedoch auch unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans zu beachten. Entscheidend ist daher im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans die Frage, ob artenschutzrechtliche Belange so weitgehend betroffen sein können, dass der Vollzug des gesamten Bebauungsplans an artenschutzrechtlichen Verboten scheitern könnte.

Von artenschutzrechtlicher Relevanz sind insbesondere mögliche Vorkommen europäischer Vogelarten und Fledermäusen. Eine überschlägige Prüfung zu möglichen Vorkommen dieser Tierartengruppen ergibt folgendes:

In der artenschutzrechtlichen Vorprüfung zum Bebauungsplan („Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung zum Bebauungsplan „Ehemalige Sauerkrautfabrik“, erstellt durch Ingenieurbüro Björnsen, Speyer; März 2017) sind die artenschutzrechtlich relevanten Artenvorkommen geprüft und erfasst worden. Weiterhin sind die aus gutachterlicher Sicht zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erforderlichen Maßnahmen, um die Betroffenheit der Arten zu minimieren, benannt. Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbotstatbestände nach §44 Abs.1 BNatSchG nicht erfüllt, wenn die ökologische Funktion des vom Eingriff oder Vorhaben betroffenen Standortes oder Bestandes im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Die Vorprüfung kommt zu dem Schluss, dass nach derzeitigem Planungsstand keine Verbotstatbestände erfüllt sind.

Folgende Maßnahmen sind aus gutachterlicher Sicht erforderlich, um die Betroffenheit der Arten zu minimieren:

Vermeidungsmaßnahmen

„V 1 Erhalt von Gehölzen

Die Gehölze in den Gärten stellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten dar. Die Rodung ist auf ein Minimum zu reduzieren.“ (Björnsen, 2017, S. 6).

Dieser Maßnahme ist Rechnung getragen, indem die vorhandenen Gartenflächen weitgehend als private Grünflächen bzw. als nicht überbaubare Grundstücksflächen

festgesetzt werden. Weitergehende Vorgaben werden nicht als erforderlich erachtet, da bei einer Rodung einzelner Bäume davon auszugehen ist, dass durch die umgebenden Baumbestände die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

„V 2 Rodung außerhalb der Brutzeit

Zum Schutz der Brutvögel im Planungsgebiet sind bei den Rodungsarbeiten die gesetzlichen Rodungsfristen nach § 39 BNatSchG (Rodung vor Baubeginn zwischen 01. Oktober – 28. Februar) einzuhalten“ (Björnsen, 2017, S. 6).

Die Rodungszeit ist geltendes Recht und bedarf daher keiner gesonderten Absicherung im Bebauungsplan.

„V 3 Abriss der Gebäude im Winter

Da bei den Untersuchungen festgestellt wurde, dass keine Winterquartiere von Fledermäusen betroffen sind, es aber nicht ausgeschlossen werden kann, dass es Sommerquartiere für die Zwergfledermaus gibt, ist der Abriss der Gebäude im Winterhalbjahr vorzunehmen.“ (Björnsen, 2017, S. 6)

Eine planungsrechtliche Festsetzung dieser Maßnahme scheitert an der fehlenden Rechtsgrundlage in § 9 Abs. 1 BauGB. Allerdings wird ein diesbezüglich-

cher Hinweis aufgenommen. Damit kann die Baugenehmigungsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Auflage erteilen, die die Umsetzung der Maßnahme sichert.

„A 1 – Fledermausziegel

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass durch den Abriss potenzielle Sommerquartiere für Zwergfledermäuse verloren gehen, sind bei der Errichtung der Wohngebäude Fledermausziegel einzubringen. Diese sind für verschiedene hausbewohnende Fledermausarten als Sommerquartier geeignet.“ (Björnsen, 2017, S. 6)

Eine planungsrechtliche Festsetzung dieser Maßnahme scheitert an der fehlenden Rechtsgrundlage in § 9 Abs. 1 BauGB. Allerdings wird ein diesbezüglicher Hinweis aufgenommen. Damit kann die Baugenehmigungsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Auflage erteilen, die die Umsetzung der Maßnahme sichert.

„A 2 – Anbringen von Nisthilfen/ Nistkästen

Um den Verlust potenzieller Brutstätten von Mauerseglern entgegenzuwirken sind für diese Art Nistkästen an den Gebäuden anzubringen. Bei der Auswahl der Nistkästen ist darauf zu achten, dass die Einflugslochhöhe nicht größer als 32 mm ist, da diese Kästen sonst von Staren besetzt werden. Alternativ kann man auch spezielle Hohlblocksteine in die Fassade einsetzen. Für Mauersegler wichtig ist, dass sich Nisthilfen in Dachnähe befinden.“ (Björnsen, 2017, S. 6)

Eine planungsrechtliche Festsetzung dieser Maßnahme scheitert an der fehlenden Rechtsgrundlage in § 9 Abs. 1 BauGB. Allerdings wird ein diesbezüglicher Hinweis aufgenommen. Damit kann die Baugenehmigungsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Auflage erteilen, die die Umsetzung der Maßnahme sichert.

10. Bodenordnung

Das Plangebiet befindet sich vollständig in privatem Eigentum.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind nicht erforderlich.