



Bebauungsplan

„Hauptstrasse“

in Hayna

Begründung



1.0 Einleitung

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Hayna beiderseits der Hauptstraße.
Das Gebiet wird nach Westen durch die Friedhofstraße und nach Osten durch den Kapellenweg begrenzt.
Die Gebietsgröße beträgt ca. 11,0 ha.

1.2 Planungsanlass

Der Anlass zur Planaufstellung ist der Strukturwandel in der Landwirtschaft und hier insbesondere der Rückgang des Tabakanbaus. Die Folge ist, dass die ehemals in jedem Hof bestehende landwirtschaftliche Produktion (Haupt-erwerbsbetriebe) aufgegeben wurde. Selbst die Übergangsform des Nebenbetriebs existiert im Planbereich nicht mehr. Lediglich ein kleiner Teil der Tabakschuppen wird noch von Betrieben außerhalb des Plangebietes zum Trocknen der Ernte angemietet. Der größte Teil der landwirtschaftlichen Gebäudesubstanz steht deshalb jetzt leer. Der Anteil dieser Gebäudesubstanz ohne Nutzung macht auf den Grundstücken mehr als die Hälfte der gesamten Bausubstanz aus.

Leerstehende und aus dem Produktionsprozess ausgegliederte Gebäude werden nur noch wenig oder überhaupt nicht mehr erhalten. Notwendige Reparaturen unterbleiben somit immer häufiger.
Die Entwicklung ist absehbar, dass ein großer Teil der Gebäudesubstanz nicht mehr zu erhalten ist und abgerissen werden muss.
Die Planung soll daher ein Umnutzungskonzept unter Berücksichtigung der historischen Gesamtanlage aufzeigen, um dem drohenden Verfall der Gebäude vorzubeugen.

1.3 Rechtliche Grundlagen

1.3.1 Regionalplan

Hayna liegt in der Randzone des Verdichtungsraumes. Es handelt sich um den ländlichen Raum. Spezielle Aussagen zum Planungsgebiet werden nicht gemacht.

1.3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Herxheim weist das Plangebiet als gemischte Baufläche (M-Gebiet) aus.



1.3.3 Landschaftsplanung

Für das Umnutzungsgebiet direkt werden keine Angaben gemacht. Nördlich des Ortes Hayna befindet sich ein Wasserschutzgebiet.

2.0 Bestandsaufnahme und Bestandsbewertung

2.1 Naturraum/Relief

Hayna liegt in der Naturräumlichen Einheit 221.22 Mühlhofen-Rheinzaberner Riedel innerhalb der Haupteinheit des Vorderpfälzer Tieflandes. Der Mühlhofen-Rheinzaberner Riedel ist eine 14 km langer und bis 2,5 km breiter lößbedeckter Riedel, der ziemlich flach ist. Er ragt nur 2-5 m über die angrenzenden Niederungen des Klingbaches im Norden und des Erlenbaches im Süden. Die lößbedeckte Riedeloberfläche liefert ausgezeichnete Löß- bzw. Lößlehmböden auf denen hauptsächlich Ackerbau betrieben wird und insbesondere bei Hayna Tabakanbau. Die Waldbestände bestehen überwiegend aus Laub und Mischwald.

2.2 Klima

Großklimatisch liegt das Untersuchungsgebiet in der klimatisch begünstigten Oberrheinischen Tiefebene. Die Jahresmitteltemperaturen liegen im Durchschnitt bei 9,8° C. Mit weniger als 80 Frosttagen und mindestens 40 Sommertagen zählt es zu den wärmsten Zonen der Bundesrepublik.

Die durchschnittlichen Jahresniederschläge sind durch die Lage im Lee des Pfälzer Waldes bestimmt. Sie liegen bei etwa 650 mm im Jahr und sind nahezu gleichmäßig über das ganze Jahr verteilt. Die Hauptwindrichtung ist Südwest bis West.

Das Zusammenwirken der ausgeglichenen und ausreichenden Niederschläge mit den Temperaturverhältnissen bewirken überdurchschnittlich gute Anbaubedingungen.

Lokalklimatisch wird das Gebiet durch seine Lage zwischen zwei Waldgebieten beeinflusst. Die im Westen des Gebietes gelegenen Ackerflächen wirken als Kaltluftentstehungsgebiete. Die entstehende Kaltluft wird von den regionalen Windströmungen in das Baugebiet geleitet, wobei die vorhandene Bebauung die Belüftung beeinträchtigt. Durch die dichte Randbebauung im Osten ist eine geringfügige Erwärmung des Gebietes vorhanden. Die vorhandenen Grünflächen, welche als Frischluftproduzenten wirken, sorgen für einen geringen Austausch der durch Verkehrsemissionen und Hausbrand belasteten Luft.



2.3 Böden/Geologie

Der Untergrund wird von verschiedenen alten pleistozänen Geröllen überdeckt, aus denen sich sandige bis anlehmgige, lößüberdeckte Böden entwickelt haben. Die vorwiegend kalkhaltigen Böden haben einen relativ hohem natürlichen Nährstoffvorrat. Es handelt sich um nicht voll entwickelte, kalkhaltige Braunerden hoher Basensättigung.

Grundsätzlich sind Lößböden erosionsgefährdet. Die Versickerungseignung und Pufferungsfähigkeit sind jedoch mäßig bis schlecht. gut. Es sind im allgemeinen landwirtschaftlich gut geeignete Böden mit hohen Ackerzahlen.

2.4 Wasserhaushalt/Gewässer

Die Fläche liegt innerhalb der Bebauung und weist kein Oberflächengewässer auf. Das Grundwasser fließt in 1-3 m Tiefe von West nach Ost. Das Grundwasser wird durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung durch Pestizide und Düngemittel beeinträchtigt. Auch auf den privaten Nutzgärten ist mit Schadstoffeinträgen in geringem Umfang zu rechnen. Durch die dichte Bebauung ist die Grundwasserneubildungsrate bereits eingeschränkt.

2.5 Bioökologische Bedeutung des Gebietes

2.5.1 Heutige potentielle natürliche Vegetation (PNV)

Die heutige potentielle natürliche Vegetation ist der Perlgras-Buchenwald, der seinen Standort auf basenreichen Sedimentgesteinen und Löß findet. Hauptholzarten sind die Buche (*Fagus sylvatica*) und die Stieleiche (*Quercus robur*). Das Vegetationsgebiet wird weitgehend von realem Traubeneichen-Hainbuchenwald eingenommen.

2.5.2 Nutzungen und reale Vegetation

Im folgenden werden die im Planungsgebiet vorkommenden Biotoptypen näher beschrieben:

Biotope des Siedlungsbereiches:

Versiegelte Flächen (Lagerflächen, Straßen, Bebauung)

Die Hofflächen der Bebauung sind versiegelt. In den Vorgartenbereichen wurde fugenloses Pflaster verlegt. Die rückwärtigen Gartenbereiche sind überwiegend unversiegelt. Nur wenige Wege sind asphaltiert oder mit Platten belegt.

Ziergärten

Die Ziergärten finden sich vor allem im Gartenbereich entlang der Friedhofstraße und des Kapellenweges. Es handelt sich dabei um die typischen Grünflächen mit einer artenarmen Vegetation aus einer Rasenflächen mit Ziergehölzen und zumeist Koniferen.

Die Nutzung der Gärten ist meist relativ intensiv (häufiger Rasenschnitt, Düngemittel- und Pestizideinsatz). Die Vegetation ist aufgrund der eingestreuten nicht heimischen Zierpflanzenarten und der nicht standortgerechten Koniferen naturfern.



Nutzgärten

Die rückwärtigen Gartenbereiche werden überwiegend als Nutzgärten bewirtschaftet. Daher ist auch hier mit Düngemittel- und Pestizideinsatz zu rechnen. Im allgemeinen sind jedoch die Pflanzenarten der traditionellen Bauerngärten anzutreffen. Durch ihre vielfältige Struktur aus Bäumen, Sträuchern und Kräutern, sind sie jedoch wertvolle Tierbiotope für die an den Siedlungsraum angepaßten Arten.

Wiese

Auf einzelnen Parzellen besteht eine kräuterreiche Wiesenvegetation. Zwischen den Gärten und der Friedhofstraße findet sich ein schmaler Wiesenstreifen, der teilweise mit Stauden und teilweise mit Sträuchern bepflanzt ist.

Gehölze

Die vorgefundenen Baum- und Straucharten sind typische Vertreter der Bauerngärten. Bei den Baumarten handelt es sich überwiegend um Obstbäume. Erhaltenswerte Laubbäume sind im Plan eingetragen. Folgende Arten wurden am häufigsten gefunden:

Bäume:

Magnolien
Nussbäume
Obstbäume
Tannen
Blaufichten
Kiefern
Zypressen

Sträucher:

Holunder
Kirschlorbeer
Buchsbaum
Flieder
Forsythie

2.5.3 Tierwelt

Zur Fauna wurden keine speziellen Erhebungen gemacht. Sie besteht vermutlich hauptsächlich aus Arten der Waldränder. Dazu kommen eurytope Arten des Offenlandes und Ubiquisten.

In den vielfältigen Biotoptypen der Siedlungsbereiche findet sich meist eine relativ reiche Avifauna. Bei den vorgefundenen Vogelarten handelt es sich durchweg um typische Kulturfolger, die aufgrund großer ökologischer Varianz und geringer Störanfälligkeit auch in menschlichen Siedlungsbereichen noch oft zu finden und daher nicht gefährdet sind.

2.6 Ortsbild/Erholung

Das Ortsbild ist von einseitiger dichter ländlicher Bebauung geprägt und von alten landwirtschaftlichen Nebengebäuden in ortstypischer Haus-Hof-Bebauung. Das Gebiet hat in seiner Ausprägung kulturhistorische Bedeutung. Die Freifläche wird durch Nutz- und Ziergärten bewirtschaftet. Als innerörtlicher Siedlungsbereich hat diese Fläche kaum Bedeutung für die Erholung. Überörtlich gehört Hayna jedoch zum Vorrangbereich für die Naherholung.



2.7 Bewertung der Empfindlichkeit des vorhandenen Biotoppotentials gegenüber Nutzungsänderungen

Die ökologische Bewertung der verschiedenen Flächen wurde nach dem nachstehenden Bewertungsrahmen vorgenommen. Er dient zur überschlägigen Ermittlung der Empfindlichkeit verschiedener Flächen und Flächennutzungen gegenüber Nutzungsänderungen aus der Sicht der Landespflege und bildet einen entsprechenden Rahmen zum Vergleich von Landschaftsbereichen unterschiedlicher Ausstattung.

Tabelle 1 Empfindlichkeit Biotoppotential

Klassifizierung	Wertstufe/Empfindlichkeit
Überbaute Bereiche, weitgehend denaturiert, nicht durchgrünt, kein Zusammenhang mit naturnahen Bereichen, versiegelte Flächen	- geringe ökologische Wertigkeit - weitgehend unempfindlich
intensive Nutzflächen (Haus-gärten, Ziergärten), Trittrassen, Rohboden, Koniferen	- geringe ökologische Wertigkeit - gering empfindlich
Laubbäume, Gehölze, extensive Wiesenvegetation.	- mittlere ökologische Wertigkeit - eine Ersetzbarkeit ist möglich

Innerhalb der Bewertungsbereiche werden für die Einstufung der Biotoptypen folgende Kriterien zugrunde gelegt:

- Vielfalt an biotoptypischen Arten für das Auftreten oder die Konzeption verschiedenartiger Elemente und Erscheinungsformen in einer abgegrenzten Einheit.
- Seltenheit als qualitatives Kriterium in Bezug auf Verbreitung zahlenmäßiger Vorkommen oder zeitlicher Entwicklung einer Erscheinungsform, insbesondere Rote Liste Arten.
- Natürlichkeit für den Grad und die Entstehung anthropogener Störungen und Belastungen.
- Gefährdung als Verringerung des Vorkommens von Tieren und Pflanzen im Vergleich zur Norm.
- Unersetzbarkeit entweder durch menschliche Eingriffe nicht herstellbare oder in der Natur in absehbarer Zeit nicht regenerierbare Erscheinungsformen, z.B. Wälder.
- Vollkommenheit als quantitatives Kriterium in Bezug auf die optimale Ausprägung einer komplexen Erscheinungsform innerhalb ihrer Variationsbreite.



- Repräsentanz für das Vorkommen oder den Zustand eines Merkmals oder einer Erscheinungsform im Vergleich zum Gesamtvorkommen.
- Strukturell-visuelle Vielfalt für die optimale Landschaftsraumentwicklung.

Die Biotoptypen des Plangebietes haben eine überwiegend geringe Bedeutung.

Die versiegelten Flächen sind nahezu ohne Bedeutung.

Aus vegetationskundlicher Sicht sind die intensiv genutzten Flächen (Zier- und Nutzgärten) wegen ihrer überaus geringen Artenzahl und z.T. geringer Vegetationsbedeckung von geringem Wert. Die intensive Nutzung (Düngemittelintrag) und das Vorkommen standortsfremder Arten bedingen diese Einstufung. Die Wertigkeit steigt mit abnehmender Bewirtschaftungsintensität sowie zunehmender Artenzahl und Strukturvielfalt.

Die Bedeutung der Gärten für die Fauna ist aufgrund der vorwiegend intensiven Nutzung vergleichsweise gering. Struktureicher ausgeprägte Gartenbereiche allerdings können immerhin noch begrenzte Lebensraumfunktionen übernehmen. Strukturmerkmale, die diese Bereiche aus faunistischer Sicht aufwerten, sind z.B. ältere Obst- und Laubbäume sowie Hecken und Sträucher (mögliche Vogelbrutplätze, Blüten und Früchte als Nahrung für diverse Insektengruppen, Vögel und Säuger). Dies trifft insbesondere für Teilbereiche der rückwärtigen Nutzgärten zu.

3.0 Planung

3.1 Entwicklung und Bedeutung von Hayna

Der Ortsteil Hayna ist ein Dorf, das in seiner Struktur als Straßendorf besondere Bedeutung hat und seinen Charakter als Tabakdorf bis heute weitgehend unverändert geblieben ist.

Dem Band: "Hayna, Geschichte eines Tabakdorfes in der Südpfalz" ¹⁾ sind die nachfolgenden Ausführungen entnommen:

Wer von Norden - also von Herxheim - durch den Wald kommt, kann noch immer etwas von der ursprünglichen Lage des mittelalterlichen Hayna nacherleben, das einst inmitten der nördlichen Ausläufer des Bienwaldes auf einer großen Lichtung angelegt wurde. Das Umschlossenein von Wald ist nur hier ganz intensiv zu erfahren. Die ehemalige Lage im Wald erlebt auch der, er sich von Osten, also von Erlenbach aus, Hayna nähert. Doch sieht er es nun inmitten einer weiten, ebenen Flur, die nur in der Ferne von Wald gesäumt wird. Er sieht ein großes, langgestrecktes Dorf und sieht, wie es an seinen Rändern durch Neubaugebiete seine Geschlossenheit zu verlieren beginnt. Beim Einfahren in den Ort erkennt er dann an den sich vor und über die Silhouette schiebenden großen Schuppen, dass in diesem Dorf nicht nur die sonst üblichen Feldfrüchte angebaut werden. Am nächsten dem ganz Besonderen kommt jedoch derjenige, der sich von Westen, vom Nachbardorf Hatzenbühl aus, auf Hayna



- ¹⁾ Christian Schüler, Heinz Straeter: "Hayna - Geschichte eines Tabakdorfes in der Südpfalz". Herausgeber: Landesamt für Denkmalpflege Rheinland-Pfalz, Verlag Zechner, Speyer 1994, S. 29 ff

zubewegt. Er sieht es bei schönem Wetter weit gestreckt vor den nicht allzu fernen Bergen des Pfälzer Waldes liegen, umringt von einem Kranz von Wald und inmitten von Tabakfeldern. Zu diesen hin liegt es abgeschlossen von einer nur hier und da unterbrochenen Reihe von hohen, dunklen Holzschuppen, über die nur der Kirchturm hinausragt. Wer diese Gegend auch nur ein wenig kennt, der weiß, dass diese Schuppen Trockenschuppen für Tabak sind und hier überall - ob nun in Herxheim, Rheinzabern, Hatzenbühl, Kandel und in allen anderen Dörfern, wo Tabak angebaut wird - anzutreffen sind.

Doch was Hayna von allen diesen Dörfern unterscheidet, was das Besondere an ihm ist, ist diese Geschlossenheit - dieser nur wenig gestörte Zusammenhang von Tabakschuppen am Feldrain, der ihm ein ganz eigenes, von allen anderen Dörfern der Pfalz unterscheidbares Gepräge gibt.

Das andere Besondere an Hayna erschließt sich erst, wenn man den Ort erreicht und seine Hauptstraße gesehen hat.

Hier reiht sich - wie an einer Perlenkette aufgeschnürt - ein Fachwerkhaus an das andere, und sieht man einmal von den Neubaugebieten ab, ist das alte Hayna noch immer ein klassisches Straßendorf, dessen Wachstumsschritte bis in jüngste Zeit immer dem Verlauf der Straße gefolgt sind.

Zwischen den Fachwerkhäusern finden sich immer wieder steinerne Gebäude, die im 19. und 20. Jahrhundert die Stelle von Fachwerkhäusern eingenommen haben. Dennoch hielten sich alle diese Neubauten an die von den alten Gebäuden vorgegebene Maßstäblichkeit, so dass auf den ersten Blick keine spürbare Beeinträchtigung des Dorfbildes zu verzeichnen ist.

Die ältesten Gebäude des Dorfes stammen ausschließlich aus den ersten Jahrzehnten des 18. Jahrhunderts, jener Zeit also, in der der Aufschwung Haynas von einem kaum bevölkerten Ort zu einer blühenden Gemeinschaft um 1750 seinen Anfang genommen hat. Auch das Inventar der Kunstdenkmäler der Pfalz, Bezirksamt Germersheim von 1937, das den Ort noch vor den Veränderungen der jüngeren Vergangenheit dokumentiert, überliefert kein älteres Gebäude. Die Verteilung der ersten Fachwerkhäuser zeigt weiter, dass der Ort am Anfang des 18. Jahrhunderts nicht gänzlich neu errichtet werden musste, sondern offensichtlich in seiner gesamten Ausdehnung noch erhalten war. Wir können dieser Tatsache deshalb so sicher sein, weil die Neubauten dieser Zeit nicht von einem Kern um die Kirche aus die Straße entlang entstanden sind. Sie verteilen sich vielmehr über die ganze Länge des Dorfes. So liegt z. B. das ehemalige Wohnhaus des Bürgermeisters von 1724 auch heute noch am südlichen Ortseingang und in der Nähe des nördlichen findet sich mit Haus Nr. 25 ein Gebäude von 1721.

Allerdings gab es in Hayna eine ganz deutliche Trennung zwischen dem südlichen und dem nördlichen Teil des Dorfes. Der südliche Abschnitt, in dem die Kirche, das Pfarr- und das Schulhaus liegen, war das angesehene Zentrum des Ortes und wurde die "Stadt" genannt.



Hier steht noch immer die Masse der prächtigen und reichen Bauernhäuser. So erklärt sich, warum gerade dieser Abschnitt der Hauptstraße "Obere Hauptstraße" genannt wurde. Ganz in der Nähe der Kirche befanden sich auch die beiden alten, heute noch bekannten Gasthäuser von Hayna, nämlich das Gasthaus "Zum Fässel", und gleich daneben das heute nicht mehr als solches geführte Gasthaus "Zum Kreuz". Es entstand - wie auch das "Fässel" - aus einem alten Wohnhaus, das jedoch 1863 eigens zu diesem Zweck erweitert wurde. Die "Obere Hauptstraße" endete früher etwa in Höhe des heutigen Restaurants "Zur Krone". Nördlich davon begann die "Untere Hauptstraße", die, von einigen größeren Höfen abgesehen, der ärmere Teil des Ortes war. Man nannte diesen Abschnitt bezeichnenderweise das "Dorf", in dem noch heute eine ganze Reihe einstöckiger Wohnhäuser zu finden ist.

Die Unterscheidung der beiden Dorfhälften muss sich jedoch im Wesentlichen auf die Menge der stattlichen Wohnhäuser bzw. auf die Lage der Kirche bezogen haben, denn die Hof- und Gartenflächen waren auch im wohlhabenderen Teil des Dorfes sehr unterschiedlich und teilweise genauso klein wie im ärmeren Teil. Allerdings lässt sich zumindest in zwei Fällen nachweisen, dass diese Verkleinerung der Hofgrundstücke auf eine spätere Teilung zurückgeht. So wurden den stattlichen Wohnhäusern Hauptstraße 94 und 98 in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts die beiden kleineren Wohngebäude Hauptstraße 96 und 100 hinzugefügt. Sehr wahrscheinlich hat es solche Teilungen immer wieder gegeben, doch war dies natürlich nur bei ausreichend großen Höfen möglich. Wo eine solche Teilung nicht möglich war, erweiterte man das Haupthaus um Wohnräume nach hinten. So gab es nicht selten, wie auch heute noch vereinzelt, zwei Hausnummern pro Grundstück.

Auf diese Weise konnte Hayna, das um 1680 nur von sieben Familien bevölkert war, bis zum Jahre 1836 auf 866 Einwohner anwachsen, ohne dass sich dadurch die ursprüngliche Ausdehnung des Dorfes veränderte. Zwar finden sich auf dem Plan der bayerischen Landaufnahme von 1830 noch einige freie Hofgrundstücke im Norden des Dorfes, doch hat man sie schon 1836 bebaut. Damit war der Höhepunkt der Bevölkerungsentwicklung in Hayna allerdings erreicht. Um den beengten Verhältnissen daheim zu entrinnen, hat mancher in der Folgezeit sein Glück in der Fremde gesucht. Zwanzig Jahre später lebten jedenfalls in Hayna nur noch 775 Personen, und dieser Stand wurde mit gewissen Schwankungen bis in die zwanziger Jahre unseres Jahrhunderts gehalten. Die Neubauten der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts waren überwiegend Ersatz für ältere Gebäude innerhalb der alten Bebauung und haben das Dorf nur mit wenigen Ausnahmen im Norden und Süden längs der Hauptstraße erweitert. Die Entwicklung zu einer darüber hinausgehenden räumlichen Vergrößerung von Hayna setzt erst nach dem Zweiten Weltkrieg ein und ließ den Ort zunächst an seiner Südseite wachsen. Die hier ausgewiesenen Neubaugrundstücke stellen für die Entwicklung eines typischen Straßendorfes die historisch folgerichtige und sinnvolle Lösung dar. Erst Planungen der jüngsten Vergangenheit, die eine Bebauung längs der beiden Feldwege an den Rückseiten der Hofgrundstücke vorsahen, brachen mit dieser Tradition und hätten über kurz oder lang zu einer vollkommenen Veränderung des historischen Ortsbildes geführt.



Haynas Höfe

Doch betrachten wir die Entwicklung des Dorfes einmal anhand der Gebäude, die seine Hauptstraße auf beiden Seiten säumen. Mit Ausnahme einiger weniger Anwesen, besteht Hayna auch heute noch zum überwiegenden Teil aus bäuerlichen Hofanlagen, auch wenn diese nur noch vereinzelt als solche genutzt werden. Die Höfe gehören zum Typus der "Mitteldeutschen Gehöftanlagen", bei denen voneinander abgesetzte Einzelgebäude mit unterschiedlichen Funktionen den rechteckigen Hofraum auf zwei oder drei Seiten umgeben. Der Hof ist in der Regel außerordentlich schmal, erstreckt sich aber sehr lang von der Straße fort nach hinten. Die Anordnung der Gebäude folgt in den meisten Fällen der Form des sogenannten "Hakenhofes". Hinter dem mit dem Giebel zur Straße gestellten Wohnhaus und den daran anschließenden Wirtschaftstrakten liegt das quergestellte Scheunengebäude. Die zweite Längsseite wird in den meisten Fällen durch die Wand des Nachbarhauses begrenzt. Zur Straße hin sind die Höfe immer durch ein Hoftor abgeschlossen. Früher bildeten sie in vielen Fällen eine eigene Architektur mit einem großen Haupttor und einem kleinen Nebeneingang, dem "Öhr". Von diesen Toranlagen existieren in Hayna nur noch vier Stück, von denen das in der Kreuzstraße 5 und das in der Hauptstraße 54 die eindrucksvollsten sind. An die Stelle dieser schönen Toranlagen ist inzwischen in den meisten Fällen das mannshohe Metalltor getreten.

Die Tabakschuppen

Bis weit in die zweite Hälfte des 19. Jahrhunderts hinein setzte sich das Ortsbild von Hayna aus den an der Straße errichteten Wohnhäusern und den dahinterliegenden Wirtschaftsgebäuden zusammen. Das Erscheinungsbild des Dorfes war, näherte man sich von Ferne, besonders von den großen Scheunen mit ihren riesigen Dächern geprägt. Die zwischen Scheune und Ackerland gelegenen Bauerngärten waren mit Zäunen und Hecken sowie einem Graben gegen die offene Feldflur abgegrenzt. Erst allmählich müssen dann im Laufe der Zeit einzelne Tabakschuppen auf den Gartenflächen dazugekommen sein.

Mit der ständig wachsenden Bedeutung des Tabakanbaus für das Dorf kam es dann zu der heute bereits lückenhaften doch immer noch eindrucksvollen Front aus dunklen Tabakschuppen. Neben Trockenschuppen für den Tabak, die auf der Rückseite des Hofgrundstücks errichtet wurden, gab es auch Schuppen, die auf dem Hof untergebracht waren. Teilweise überbaute man dafür die bereits vorhandenen, seitlich gelegenen Wirtschaftsgebäude. Ansonsten war dieser Tabakschuppen jedoch zumeist ein zur Hofseite offenes Holzskelett, dessen Erdgeschoss zum Unterstellen von Geräten genutzt werden konnte.



3.2 Städtebauliche Gliederung

Diese schleichende Veränderung eines Bauerndorfes in eine Wohngemeinde fügt dem Ortsbild zunehmend Schaden zu, da die Ortsanlage ihre Bedeutung nur aus der Gesamtheit von Wohnhäusern und den zugehörigen Wirtschaftsgebäuden bezieht. Diese Verbindung löst sich jetzt aber immer mehr auf.

Es ist daher dieser Entwicklung entgegenzusteuern, indem neue Nutzungen für die ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude ermöglicht werden, um die Gesamtanlagen der Höfe in ihren Grundzügen zu erhalten.

Ziel der Planung ist es daher, die Belange des Denkmalschutzes mit den wirtschaftlichen Erfordernissen, die den Erhalt der Hofanlagen sichern können, zu verbinden.

Um diese Absicht in Zeiten rückläufiger landwirtschaftlicher Nutzung durchsetzen zu können, wird zugelassen, dass bestimmte zur engeren Hofanlage gehörende Gebäudeteile der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung auch für die Wohnbebauung bzw. dem erweiterten Katalog nach 1.1 der Schriftlichen Festsetzungen genutzt werden können. Es ist dagegen nicht Absicht alle landwirtschaftlichen Gebäude in diese o.a. Nutzungsänderungen einzubeziehen. Dies kommt auch in dem vorliegenden Entwurf deutlich zum Ausdruck. Ehemalige landwirtschaftliche Bausubstanz entlang des Kapellenwegs und der Friedhofstrasse bleibt von dieser Nutzungsänderung unberührt. Hier können auch weiterhin landwirtschaftliche Nutzungen vorgenommen werden. Zu dieser Zonierung gehören auch die landwirtschaftlichen Scheunen wie beispielsweise auf den Grundstücken Nr. 243/2, 248 und 116/1. Diese Scheunen haben für die Erhaltung des Ortsbildes von Hayna keine Bedeutung. Eine irgendwie geartete Hofanlage mit historisch bedeutsamen Gewicht ist hier nicht zu erkennen.

Es besteht auch darüber hinaus kein Anlass, diese rückwärtigen und von den tradierten Hofanlagen getrennten Scheunen für eine Wohnbebauung freizugeben, da damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht verbunden werden kann.

Der Erhalt der historischen Gesamtanlage mit seiner bebauten Kernzone mit Nutzungen eines Dorfgebiets und den westlich bzw. östlich angrenzenden Grün- und Freiflächen wären ansonsten nicht mehr gesichert.

Konsequenterweise hat die Gemeinde auch auf den weiteren Ausbau der Friedhofstrasse und des Kapellenweges verzichtet.

Von dieser Entwicklungsvorgabe ergeben sich nur Ausnahmen, die bereits rechtskräftig genehmigt wurden oder mindestens Bestandsschutz genießen. Hierzu gehören u.a. auf der Seite der Friedhofstrasse die gewerblichen Betriebe auf den Grundstücken Nr. 64/1 und 66, der Kindergarten sowie auf der anderen Seite (Kapellenweg) die Mehrzweckhalle das Hotel Krone und die gewerblichen Betriebe auf dem Grundstück Nr. 241.



Gegenüber der allgemeinen Entwicklungsmöglichkeit der Bebauung entlang der Hauptstraße besteht noch ein weiterer Bereich, der mit dem Ziel festgelegt wurde, die Erhaltung baulicher Anlagen zu sichern. Hier handelt es sich um ein im Ortsbild von Hayna bauhistorisch bedeutendes Ensemble von Tabakschuppen. Diese Gruppe von Tabakschuppen soll als anschauliches Zeugnis einer speziellen bäuerlichen Wirtschaftsform erhalten bleiben. Um diesen Erhalt zu sichern, erfolgte – nur hier – eine Festsetzung nach § 172 BauGB. Eine Nutzungserweiterung im Sinne von § 1.1 der textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans ist damit nicht verbunden.

3.3 Nutzungskonzept

Beabsichtigt ist durch diese Planung die weitgehende Zulässigkeit aller Nutzungen nach § 5 BauNVO (Dorfgebietes) innerhalb der strengen Form der Zwei- und Dreiseithöfe sowie der speziellen Bebauung mit Tabakschuppen entlang der Friedhofstraße und des Kapellenweges.

Allerdings ergeben sich deutliche Festlegungen und Unterteilungen bisheriger und künftiger Nutzungen innerhalb des Plangebietes:

1. Engere Bauzone entlang und beiderseits der Hauptstraße in einer Tiefe von 30 bis 40 m.
2. Rückwärtige Gartenzone
3. Bebauung mit Tabakschuppen entlang der Friedhofstraße und des Kapellenweges, allerdings mit Ausnahme des Bauquartiers nördlich des Kapellenwegs (Hausnummern 1a – 2). Dieses Quartier weist die traditionelle Haus-Hofbauweise nicht auf. Es ist daher auch nicht erforderlich, die über das normale Maß einer Bebauung an der Hauptstraße hinausgehenden Bautiefen festzulegen. Diese Aussage gilt auch für das Gebäude Haus Nr. 2 an der Hauptstraße. Hier ist ein Neubau entstanden, der gestalterisch und funktionell nicht mehr in Verbindung mit den rückwärtigen (bereits sehr verfallenden) Scheunen steht. Aufgrund des Neubaus, der ca. 6 Wohnungen aufweist, ist es auch nicht mehr möglich, die tradierte Hofbauform wiederherzustellen. Dieser Beweggrund (nämlich der Erhalt der alten Ortsstruktur) ist zunächst der grundsätzliche Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans. Im Fall von Haus Nr. 2 entfällt diese Notwendigkeit nicht zuletzt auch deshalb, weil die Nachbarbebauung diese erhaltenswerte Bauform ebenfalls nicht aufweisen.

Es ist auch aufgrund der intensiven Nutzung des Vordergebäudes städtebaulich nicht wünschenswert, die Nachverdichtung der Bebauung an dieser Stelle über den Bestand hinaus noch weiter zu betreiben, da ansonsten ein noch stärkeres Ungleichgewicht zu den Einschränkungen der Zahl der Wohnungen im übrigen Gebiet entstehen wird.

Somit entfällt die Voraussetzung für eine den anderen (weitgehend intakten) Hofanlagen vergleichbare Tiefenentwicklung mit neuen Nutzungsmöglichkeiten.



Innerhalb dieser generellen Nutzungszuordnung ergeben sich verschiedene städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten, die unter den Gesichtspunkten der baulichen Kontinuität einerseits und dem Ziel eines guten Wohnumfeldes zu unterscheiden sind.:

- A Umbau der querstehenden Scheunen zu Wohnhäusern. Bereich bis zum Kapellenweg/Friedhofstraße bleibt Grünraum. An dem Kapellenweg und an der Friedhofstraße können lediglich Garagen und Nebengebäude in Holzverkleidung und Steildach gebaut werden.

Vorteile: Die ortstypischen Hofanlagen an der Hauptstraße bleiben geschlossen. Der Grünraum an dem Kapellenweg/Friedhofstraße wird erhalten.

Nachteile: Ausrichtung der neuen Wohngebäude nur nach Osten oder Westen; kaum Verbesserungen im Wohnumfeld an der Hauptstraße.

- B Modifizierung von Modell A in der Weise, dass die neuen Wohngebäude nach Abriss der querstehenden Scheunen stärker nach Osten bzw. Westen versetzt werden.

Vorteile: Größerer Freiraum der Gebäude an der Hauptstraße. Bessere Belichtungsmöglichkeiten der neuen Wohngebäude.

Nachteile: Die geschlossene Hofanlage ist in der historischen Form nicht mehr vorhanden. Neue Wohnhäuser und alte, querstehende Scheunen verlieren den Schulterschluss.

- C Grundlage ist das Modell A, hier jedoch als Einheit mit dem Gebäude an der Hauptstraße (keine Teilung). Im rückwärtigen Bereich an dem Kapellenweg/Friedhofstraße kann ein weiteres Wohngebäude im Stil der Tabakscheune quer oder längs errichtet werden.

Vorteile: Straßenseitige Hofanlage bleibt erhalten, die alte Bebauung mit Tabakscheunen an dem Kapellenweg/Friedhofstraße wird wieder aufgenommen.



Nachteile: Hohe Verdichtung, vor allem im straßenseitigen Hofbereich. Kapellenweg/Friedhofstraße erhalten den Charakter einer Erschließungsstraße und muss ausgebaut werden. Grünzone entfällt teilweise bzw. wird kleiner.

D Abriss der querstehenden Scheune und Neubau eines Wohnhauses an dem Kapellenweg / Friedhofstraße. Voraussetzung für diese Maßnahme ist der Ersatz der querstehenden Scheune - z. B. durch eine Garagegebäude mit Steildach oder andere hintere Raumabschlüsse.

Vorteile: Die neue Bebauung hat ein gutes Wohnumfeld, die Altbebauung an der Hauptstraße ist entwicklungsfähig.

Nachteile: Einbußen in der städtebaulichen Gestaltungsqualität der alten Hofanlagen, die Geschlossenheit löst sich auf. Kapellenweg und Friedhofstraße müssen ausgebaut werden.

Als Grundlage für den Bebauungsplan wird das Modell A gewählt, da hier die städtebauliche Gesamtanlage in er tradierten Form am stärksten berücksichtigt wird.

Hierbei hat die Wohnnutzung der Vordergebäude an der Hauptstraße und die Nutzungsnachfolge in den vorhandenen Scheunen jeweils noch ausreichend Entwicklungsspielraum.

Es ist jedoch möglich, in Teilbereichen auch die Lösungen nach B, C oder D zu verwirklichen, wenn hierfür die städtebauliche Unbedenklichkeit nachgewiesen wird. Dies bedingt allerdings, dass der Plan für den jeweiligen Teilbereich geändert wird. Hierfür steht als schnelles Planungsinstrument der Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB zur Verfügung.

Auf diese Weise kann der jetzt als generelle Planungsrichtlinie festgelegte Bebauungsplan auch noch individuellen Wünschen stärker angepasst werden.

3.4 Gestaltungsvorschriften

Als gestalterische Festsetzungen nach § 88 LBauO sind zu berücksichtigen:

- die Dachform
In Hayna ist das Satteldach für die Hauptgebäude ortstypisch. Diese Situation soll auch künftig erhalten werden.



- die Dachdeckung und Dachfarbe
Die Ziegeldachdeckung trägt ebenfalls ganz wesentlich zum Erscheinungsbild der Ortsanlage bei. Andere Dacheindeckungen wirken erheblich störend und sind daher nicht zulässig. Bei der Ziegelauswahl sollten Biberschwanzziegel oder Falzstrangziegel verwendet werden.

Die rote bis rotbraune Farbe der Ziegel ist ebenfalls ein Detail, das die Ortsanlage einheitlich prägt - insbesondere im Zusammenspiel mit der grünen Feldflur.
- Dachaufbauten, Dachfenster
Auf den vorderen, straßenseitigen Gebäuden an der Hauptstraße sind Dachaufbauten nicht vorhanden. Dies bewirkt ein einheitliches sehr ruhiges Bild der Dachlandschaft. Dieser Zustand soll möglichst erhalten bleiben. Daher sind hier entsprechende Festsetzungen vorgenommen worden.

In dem anderen Bereich können Dachaufbauten nur zurückhaltend vorgenommen werden, um das Gesamtbild nicht wesentlich zu stören.
- Traufausbildung und Ortgang
Die Festlegung von knapperen Ortgangs und knapper Traufe entspricht dem Bestand. Abweichungen hiervon können zu erheblichen Beeinträchtigungen des Ortsbildes führen.
- Fassaden
Für die Gestaltung der Fassaden bestehen Einschränkungen insbesondere an der Hauptstraße, die zur Erhaltung der Einheit des Ortsbildes angewendet werden müssen. Die typischen Elemente (z.B. Sockelausbildungen, hochformatige Fenster, Fenstertaschen, Klappläden) sind bei Renovierungen und Umbauten zu erhalten und im Fall von Neubauten entsprechend in heutige Bauformen umzusetzen.

Auch die Werbeanlagen sollen sich den vorgegebenen Fassadengliederungen unterordnen. Sie sind daher entsprechend beschränkt worden.

Bei der Nutzungsänderung der mittleren Scheunenreihe ist zumindest nach Westen bzw. Osten der ehemalige Scheunencharakter in der Fassadengestaltung zu berücksichtigen. Größere Fensterflächen sind horizontal stark zu gliedern und nicht notwendige Fenster möglichst klein zu halten. Ein Fensterflächenanteil von 30 % an der Fassadenfläche sollte nicht überschritten werden.
- Begrenzung der Zahl der Wohnungen
Die gegenüber der bisherigen klassischen Aufteilung neuen Nutzungsformen sollen dazu beitragen, dass das vorhandene Bauvolumen erhalten bleiben kann und damit auch das Ortsbild keine wesentliche Veränderung erfährt. Von den zulässigen Nutzungen nach § 5 BauNVO wird voraussichtlich die Wohnnutzung dominieren. Wesentliche Voraussetzung ist aber auch, dass bei Umnutzungen gestalterisch die alte Nutzungsform erkennbar bleibt.



Innerhalb der engen Hofanlagen sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse besonders zu beachten. Aus diesem Grund muss die höchst zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf 1 Wohnung beschränkt werden.

Hierzu ergaben sich ausnahmsweise auch höhere Werte, wenn ausreichend große Grundstücksgrößen bereitgestellt werden können (siehe 1.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen).

Die Voraussetzung hierfür ist allerdings auch die ausreichende Bereitstellung von Stellplätzen (1,5 Stellplatz pro Wohnung mindestens).

- Hinweise zu Um- und Ausbauten der Scheunen für Wohnzwecke
Generell soll der Ausbau von Scheunen zu Wohnzwecken einem Abriss und Neubau der eindeutige Vorzug gegeben werden. Diese Forderung ergibt sich aus städtebaulichen Gründen.

Nur ein Umbau bestehender Bausubstanz bewahrt am ehesten das bestehende Ortsbild und erst die Auseinandersetzung mit dem Bestand bringt Lösungen, die sich am besten integrieren lassen. Hierbei sind folgende Hinweise zu machen:

- der Baukörper der umzunutzenden Scheune soll weitgehend erhalten bleiben, d.h. Trauf- und Frishöhe, Dachneigung und Hausbreite werden nicht oder nur geringfügig geändert
- vorhandene Öffnungen (Türen, Tore, Fenster) werden weitgehend beibehalten und nur zurückhaltend ergänzt werden.
- die Fassade soll in aller Regel verputzt und in Anlehnung an den bisherigen Farbton gestrichen werden.

Nur wenn nachgewiesen wird, dass ein Umbau der Scheune aus ökonomischen Gründen nicht mehr zumutbar ist, kann auch ein Neubau erstellt werden.

3.5 Künftige Entwicklung der Tabakschuppen

Die entlang der Friedhofstraße und des Kapellenweges erst spät (18. und 19. Jahrhundert) errichteten Tabakschuppen unterstreichen die einzigartige städtebauliche Lage von Hayna. Ihre Anzahl ist jedoch in den letzten zwanzig Jahren ständig geringer geworden, da die Schuppen durch den Rückgang des Tabakbaus einerseits und durch die Errichtung von einfachen Ersatzanlagen (Folienschuppen) andererseits heute weitgehend leer stehen und damit verfallen.

Ersatznutzungen zum baulichen Erhalt der Schuppen sind kaum zu finden. Der Ersatz von Tabakschuppen durch Wohngebäude mit Fassaden im Stil eines Tabakschuppens kann nur eine Notlösung sein, wenn die Wohnnutzung der Scheunen nicht möglich ist (z. B. aus Gründen des Brandschutzes) In diesem Fall ist eine Planänderung nach § 12 BauGB erforderlich.



Dennoch liegt der Erhalt besonders ortsbildprägender Schuppen insbesondere mit Ensemble-Wirkung im öffentlichen Interesse, und zwar zur Förderung des geschichtlichen Bewusstseins sowie aus städtebaulichen und wissenschaftlichen Gründen.

Im Plan wurden aus diesem Grund ein Erhaltungsgebot nach § 172 BauGB festgesetzt.

Es ist beabsichtigt, die Erhaltung entsprechend auch mit öffentlichen Mitteln zu fördern. Denkbar ist auch die Übernahme dieser Schuppen durch einen Förderverein der heimatische, touristische und denkmalpflegerische Zielsetzungen verfolgen sollte. Als Nutzung sollte auch weiterhin die Trocknung des Tabaks im Vordergrund stehen.

3.6 Erschließung

Die bisherige Ver- und Entsorgung des Gebietes mit Kanal, Wasser und Strom sowie Breitbandkabel von der Hauptstraße aus wird nicht verändert. Damit sind auch die neuen Nutzungen im mittleren und rückwärtigem Grundstücksbereich an diese Versorgungsstränge anzuschließen.

Es ist nicht beabsichtigt, die Friedhofstraße oder den Kapellenweg als Erschließungsstraße über den bisherigen Stand hinaus auszubauen. Die Gemeinde behält sich vor, im Zuge der Erstellung vorhabenbezogener Bebauungspläne weitere Erschließungsmaßnahmen durchzuführen.

Bei der Gründung sollten die potentiell hohen Wasserstände (Grundwasser) berücksichtigt werden.

3.7 Naturnahe Regenbewirtschaftung

Die Forderungen einer naturnahen Regenbewirtschaftung (nach dem Landeswassergesetz) kann im Plangebiet für Neubauten kaum umgesetzt werden. Die Bodenverhältnisse weisen Versickerungsbeiwerte auf, die eine Versickerung von Regenwasser in der vorgesehenen Grünzone nur sehr eingeschränkt zulassen.

Andererseits ergibt sich durch die Planung keine Zunahme von weiteren versiegelten Flächen (hier insbesondere Dachflächen), sondern eher das Gegenteil. Durch Sanierungsmaßnahmen reduziert sich langfristig die Gesamtfläche aller Dächer im Planungsgebiet.

In die Planung wird weiterhin die Festsetzung aufgenommen, dass Versiegelungen nur auf das notwendige Maß beschränkt werden.

Der Bau von Zisternen zur Nutzung als Gießwasser oder auch Brauchwasser wird sehr empfohlen.



3.8 Schallschutz

Die maßgebende Verkehrsbelastung der Hauptstraße (L 542) beträgt nach einer Verkehrszählung von 1995 ca. 4 220 PKW-Einheiten ¹⁾. Der Schwerlastverkehrsanteil (p) beträgt ca. 3,9 %. Bei Hochrechnung auf das Jahr 2010 ergibt sich eine Zunahme um ca. 25 % auf ca. 5 275 KFZ-Einheiten pro Tag (DTV-Wert). Daraus ergeben sich folgende Belastungen (Verfahren für lange, gerade Fahrstreifen):

3.8.1 Lärmbelastung an den Gebäuden

Gebäude an der Hauptstraße

Bei einer DTV = 5.275 Kfz/24 h, p = 3,9 %, v = 50 km/h und einem Abstand der Baugrenze von der Straßenachse von durchschnittlich 7,0 m ist mit folgendem Beurteilungspegel zu rechnen:

Die Verkehrsstärke M ergibt folgende Werte:

$$\text{Tags } M = 5.275 \times 0,06 = 317 \text{ KFZ / h}$$

$$\text{Nachts } M = 5.275 \times 0,008 = 42 \text{ KFZ / h}$$

$$\text{Tags 6 – 22 Uhr } L_{m,E,T} = L_{m,25} + DS + DV + D_{refl.}$$

Es bedeuten nach RLS-90 (Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen):

$L_{m,25}$ = Mittelungspegel bei einem horizontalen Abstand von 25 m bei freier Schallausbreitung und einer Schallausbreitungshöhe von $h_m = 2,25$ m und einer Geschwindigkeit von $V = 100$ km

DS = Pegelerhöhung durch Abstandsänderung, $s = 7,0$ m

DV = Pegelminderung durch geringere Geschwindigkeit, $v = 50$ km/h

D ref. = Pegelerhöhung durch Mehrfachreflektion der vorhandenen beid seitigen Bebauung.

$$L_{m,E,T} = 63,0 + 7,2 - 4,8 + 2,0 = 67,4 \text{ dB(A)}$$

Nachts 22 – 6 Uhr

$$L_{m,E,N} = 55,0 + 7,2 - 4,8 + 2,0 = 59,4 \text{ dB(A)}$$

¹⁾ Angabe Straßen- und Verkehrsamt Speyer



3.8.2 Lärmschutzmaßnahmen

- in Form von objektgebundenen Maßnahmen
- Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109

Gebäude entlang der Hauptstraße

Beurteilungspegel tags $L_{m,E,T} = 67,4$ dB(A) nach Abschnitt 6.2.1 Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109 Nr. 5.5

MALP = 67,4 dB(A)

Nach Tabelle 8 der DIN 4109

LPB IV, MALP = 66 – 70 dB(A) mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß erf. $R'_{w,res} = 40$ dB(A)

Damit sind die Gebäude der Hauptstraße dem Lärmpegelbereich IV zuzuordnen. Die seitlichen Fassaden sowie die weiter von der Hauptstraße abgerückten Gebäude (Fassaden an Quergebäuden) sind dem nächst niedrigeren Lärmpegelbereich III zuzuordnen.

4.0 Landschaftspflegerische Begleitplanung

4.1 Landespflegerische Zielvorstellungen

Gemäß § 17 (2) LPflG sind zunächst - unabhängig von der beabsichtigten Nutzung - Ziele für die Entwicklung von Natur und Landschaft im Sinne der Umweltvorsorge aufzuzeigen.

Das Ziel ist eine Schaffung von innerörtlichem Lebensraum für die dorftypische Flora und Fauna, z.B. durch:

- Erhalt der historischen Bauergärten
- Erhalt der vorhandenen natürlichen und standortgerechten Vegetation sowie Entfernen der standortfremden Vegetation.
- Extensivierung von innerörtlichen ackerbaulich und gärtnerisch genutzten Bereiche.
- Entsiegelung zur Erhöhung des Freiflächenanteils innerhalb der dichten örtlichen Bebauung (Vorgartenbereiche).



4.2 Beurteilung der geplanten Bebauung (Konfliktanalyse)

Im Rahmen einer Wirkungs- und Konfliktanalyse wird dargestellt, welche Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen bei Realisierung des Baugebietes zu erwarten sind.

Zur Abschätzung der Höhe und des Umfangs des geplanten Eingriffs werden zunächst die vorhandenen Grundbelastungen aufgezeigt.

4.2.1 Vorhandene Belastungen

Das Plangebiet unterliegt folgenden Störungen und Belastungen:

Boden/Wasser Schadstoffeinträge durch gärtnerische Nutzung
(Pestizide /Düngemittleintrag).

	Reduzierung des Grundwassers durch Versiegelung.
Flora/Fauna	Standortsfremde Flora.
Klima	Gering erhöhte Temperaturen und eingeschränkte Durchlüftung durch Lage innerhalb von Bebauung.
Ortsbild/Erholung	Strukturelle Mängel

4.2.2 Allgemeine Konfliktanalyse

Durch das Planungsvorhaben sind sowohl negative wie auch positive Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erwarten. Im folgenden werden die möglichen Auswirkungen der Bebauungsmaßnahme im Plangebiet aufgeführt.

Baubedingte Wirkungen:

- Veränderung von Standortfaktoren durch Auffüllung und Verdichtung (Baufahrt, Baustellenlager).
- Bodenverunreinigungen durch Lagern von Baumaterialien außerhalb der Baustelle.
- Grundwassergefährdung durch Abschwemmen von Stoffen (Stäube, Schadstoffe).
- Lärm und Erschütterungen durch Baufahrzeuge.
- Entsiegelung von Flächen.

4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen

Die mit der geplanten baulichen Nutzung verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie zu erwartende Nutzungskonflikte sind nach § 1a BauGB zu vermeiden und - sofern dies nicht möglich ist - zu mindern oder auszugleichen.

Unvermeidbare Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen zu vermindern bzw. auszugleichen. Zur Minimierung des Eingriffs werden schonendere Alternativen oder Ausführungsarten am Ort des Eingriffs vorgesehen.



Als Ausgleichsmaßnahmen werden all die Maßnahmen bezeichnet, nach denen keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Natur-haushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

4.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung:

Boden

- Vermeidung von Bodenversiegelung durch:
 - Erhalt der privaten Grünfläche und Festsetzen der maximal möglichen Versiegelung.
 - Rückbau, bzw. Abriss vorhandener Gebäude.

Flora/Fauna

- Erhalt vorhandener Bäume.

Wasserhaushalt

- Quantitativer Wasserschutz durch:
 - Begrenzung der bebaubaren Flächen durch Ausweisung einer privaten Grünfläche.

Ortsbild

- Gestalterische Festsetzung zum Erhalt des historischen Ortsbildes.
(siehe oben)

4.3.2 Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs

Boden

- Schonender Umgang mit zu beseitigendem Oberboden durch Zwischen lagern und Wiederverwendung.

Wasserhaushalt

- Quantitativer Wasserschutz durch:
 - Reduzieren der Versiegelung durch Hinweise auf die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen.
 - Empfehlungen zum Bau von Zisternen zur Verwendung des anfallenden Oberflächenwassers z.B. als Gießwasser.
 - Hinweise auf die Möglichkeit naturnaher Regenwasserbewirtschaftung.



- Qualitativer Wasserschutz durch:
- Hinweise auf den Verzicht von Spritzmitteleinsatz.

4.3.3 Ausgleichsmaßnahmen

Klima

- Minderung der Wärmerückstrahlung und Erhöhung der Verdunstung durch:
 - Ergänzung des Pflanzenbestandes durch Baum- und Strauchpflanzungen im privaten Raum.

Flora/Fauna

- Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf privaten Grünflächen.

4.4 Bewertung bezüglich der einzelnen Naturraumfaktoren

4.4.1 Klima

Das Plangebiet ist bereits zu ca. 55 % versiegelt. Durch die geplante Umnutzung wird der Wärme- und Wasserhaushalt im Gebiet nur geringfügig verändert. Die klimatische Ausgleichsfunktion der Flächen wird weitgehend erhalten. Zusätzliche Belastungen des Plangebietes werden durch die Festsetzung eines Grünflächenanteils von 30 % vermieden. Hier ist mit einer Entsiegelung von ca. 2.000 m² - 3.000 m² zu rechnen. Durch Pflanzgebote und Hinweise auf Begrünungsmöglichkeiten wird sich die klimatische Situation weiter verbessern.

4.4.2 Boden

Im Planungsgebiet ist eine Versiegelung von bis zu 55 % der Fläche vorhanden. Diese Beeinträchtigung wird sich durch die Planung nicht vergrößern, da eine Veränderung der Baudichte aufgrund der Festsetzungen über das heutige Maß hinaus nicht möglich ist. Es ist im Gegensatz zum Bestand eine geringfügige Verbesserung der Bodensituation durch Abriss von Gebäuden und Maßnahmen zum Bodenschutz zu erwarten. Durch die Ausweisung einer Grünfläche werden Bodenbeeinträchtigungen (Versiegelung, Verdichtung) auf 30 % der Gesamtfläche vermieden. Auch hier ist eine Verbesserung zu erwarten.

4.4.3 Flora/Fauna

Die Planung bedeutet keine nachteilige Entwicklung für den Arten- und Biotopschutz, da keine zusätzliche Versiegelung zu erwarten ist. Es ist eine geringfügige Verbesserung der Biotope vorgesehen, durch die Schaffung einer zusammenhängenden Grünfläche und durch Hinweise auf standortgerechte Pflanzenverwendung. Erhaltenswerte Baumbestände werden geschützt. Evtl. entstehende Beeinträchtigungen des Pflanzenbestandes werden durch Pflanzgebote ausgeglichen.



4.4.4 Wasser

Da keine zusätzliche Versiegelung vorgesehen ist, werden sich die Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes nicht erhöhen. Durch Hinweise auf naturnahe Regenwasserbewirtschaftung und den Verzicht auf Spritzmitteleinsatz sowie die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge kann die Grundwassersituation im Gegensatz zum Bestand verbessert werden.

4.4.5 Orts- und Landschaftsbild

Durch die innerörtliche Lage bestehen keine Beeinträchtigungen für das Landschafts- und Ortsbild. Durch die Verbesserung der Bebauungs- und Grünstruktur wird die Gestaltung des Gebietes verbessert. Die Bebauung wird an den historischen Bestand angepasst.

4.5 Abwägung

Den Zielen der Landschaftsplanung kann in wesentlichen Punkten entsprochen werden. (Entsiegelung, Ergänzung eines naturnahen Pflanzenbestandes).

Es ist keine Erhöhung der Versiegelung zu erwarten. Im Gegenteil ist zu erwarten, dass die Vielzahl der landwirtschaftlichen Gebäude durch die Rückführung auf die Grundform der Zweiseithöfe abnehmen wird und damit auch die versiegelte Fläche abnimmt. Ein 30 %iger Grünflächenanteil ist gewährleistet. Durch die Festsetzung der Grünfläche wird auch die Versiegelung für Zuwegungen begrenzt. Es ist nicht damit zu rechnen, dass ein großer Bedarf an Nebengebäuden oder zusätzlichen Garagen besteht, der zu einer Erhöhung der derzeitigen Versiegelungsrate führen würde.

Insgesamt ist eine Verbesserung der strukturellen Situation des Plangebietes gegeben, die keine nachteilige Entwicklung für den Naturhaushalt erwarten läßt.

5.0 Hinweise zur Bepflanzung

5.1 Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Zur Bepflanzung stehen die Arten der potentiellen natürlichen Vegetation zur Verfügung. Die Hauptarten sind:

Bäume:

Quercus robur	Stieleiche
Fraxinus excelsior	Esche
Fagus sylvatica	Buche
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer campestre	Feldahorn
Tilia cordata	Winterlinde



Sträucher:

Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Viburnum opulus	Schneeball
Crataegus mongyna	Eingrifflicher Weißdorn
Corylus avellana	Hasel
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche

Es können ebenfalls Obstbäume gepflanzt werden, wobei Regionalsorten zu bevorzugen sind.

6.0 Städtebauliche Kosten und Plandurchführung

Städtebauliche Kosten entstehen durch die Planung nicht, da die notwendigen Erschließungsanlagen vorhanden sind und ein Ausbau der Friedhofstraße und des Kapellenweges nicht beabsichtigt ist.

Die Durchführung und hier insbesondere die Nutzungsänderung wird sich voraussichtlich nur langsam vollziehen.

Zur Herbeiführung einer geordneten Bebauung kann im Einzelfall die Grenzregelung nach den §§ 80 ff BauGB das geeignete Mittel sein.

Die Gemeinde Herxheim beabsichtigt den Erlass einer Satzung nach § 19 BauGB, nach der die Teilung eines Grundstücks zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung bedarf.

Grundstücksteilungen sollen danach äußerst restriktiv gehandhabt werden, um die wirtschaftliche und gestalterische Einheit der Hofanlagen nicht zu zerstören. Teilungen sollten ausnahmsweise nur zwischen den Vordergebäuden und den umzunutzenden Scheunen möglich sein.



Hierbei sollte auf ein ausreichend bemessenes Wohnumfeld der Vorgebäude geachtet werden.

Bei Teilungen ist auch zu beachten, dass damit die Zahl von Wohngebäuden steigt und in diesem Zusammenhang sich auch die zulässige Zahl von Wohnungen erhöht.

Hiermit wird die Begründung ausgefertigt.

Herxheim,

Weiller

Bürgermeister