



Gemeinde Herxheim Ortsteil Hayna

Bebauungsplan "Hauptstraße" 1. Änderung nach § 13a BauGB

Satzungsfassung vom 14.03.2019

Begründung



Pröll - Miltner GmbH
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46
www.proell-miltner.de ▪ info@proell-miltner.de

07HEX17057

Gemeinde Herxheim, Ortsteil Hayna

Bebauungsplan „Hauptstraße“, 1. Änderung nach § 13a BauGB

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-------|--|----|
| 1 | Erfordernis und Ziel der Änderung..... | 4 |
| 2 | Lage und Größe der Änderungsbereiche | 4 |
| 3 | Derzeitiges Planungsrecht..... | 5 |
| 4 | Bebauungsplanverfahren..... | 6 |
| 5 | Bestand | 7 |
| 5.1 | Bestandsituation Änderungsbereich 1 | 7 |
| 5.2 | Bestandsituation Änderungsbereich 2..... | 11 |
| 6 | Städtebauliches Konzept..... | 15 |
| 6.1 | Bebauungskonzept Änderungsbereich 1..... | 15 |
| 6.1.1 | Verkehrliche Erschließung | 15 |
| 6.1.2 | Technische Infrastruktur | 15 |
| 6.2 | Bebauungskonzept Änderungsbereich 2..... | 16 |
| 6.2.1 | Verkehrliche Erschließung..... | 17 |
| 6.2.2 | Technische Infrastruktur | 17 |
| 7 | Übergeordneter Planungen | 17 |
| 8 | Schutzvorschriften und Restriktionen..... | 18 |
| 8.1 | Schutzgebiete..... | 18 |
| 8.2 | Biotope..... | 18 |
| 8.3 | Gewässerschutz, Hochwasserschutz | 18 |
| 8.4 | Denkmalschutz..... | 18 |
| 8.5 | Altlasten | 19 |
| 9 | Beschreibung der Umweltauswirkungen..... | 19 |
| 9.1 | Schutzgut Mensch..... | 19 |
| 9.2 | Schutzgut Luft und Klima | 20 |
| 9.6 | Zusammenfassung | 20 |
| 10 | Änderungen..... | 20 |
| 10.1 | Zeichnerische Änderungen | 20 |

| | | |
|--------|--|----|
| 10.1.1 | Überbaubare Grundstücksfläche - Änderungsbereich 1 | 20 |
| 10.1.2 | Überbaubare Grundstücksfläche - Änderungsbereich 2 | 22 |
| 10.2 | Planungsrechtliche Änderungen | 23 |
| 10.2.1 | Wand- und Firsthöhen | 23 |
| 10.2.2 | Wohneinheiten | 23 |

Abbildungsverzeichnis

| | | |
|----------|--|----|
| Bild 1: | Katasterplan Änderungsbereich 1 | 5 |
| Bild 2: | Katasterplan Änderungsbereich 2 | 5 |
| Bild 3: | Rechtskräftiger Bebauungsplan „Hauptstraße“, freier Maßstab | 6 |
| Bild 4: | Luftbild mit Änderungsbereich 1, freier Maßstab | 8 |
| Bild 5: | Blick von Südosten | 8 |
| Bild 6: | Blick von Nordwesten | 9 |
| Bild 7: | Blick von Süden | 9 |
| Bild 8: | Blick auf den Anbau der Raiffeisenbank westlich des Lagers | 10 |
| Bild 9: | Blick auf das angrenzende Nebengebäude mit Hausgarten | 10 |
| Bild 10: | Blick von Norden auf das Raiffeisenlager | 11 |
| Bild 11: | Luftbild mit Änderungsbereich 2, freier Maßstab | 12 |
| Bild 12: | Blick von Süden auf die Fabrikgebäude im Bereich der Friedhofstraße, freier Maßstab | 12 |
| Bild 13: | Blick von Norden auf die Fabrikgebäude im Bereich der Friedhofstraße, freier Maßstab | 13 |
| Bild 14: | Blick von der Hauptstraße auf die rückwärtigen Fabrikgebäude, freier Maßstab | 13 |
| Bild 15: | Blick von Nordwesten auf den Gesamtkomplex der Firma, freier Maßstab | 14 |
| Bild 16: | Blick von Norden auf den Gesamtkomplex der Firma, freier Maßstab | 14 |
| Bild 17: | Lageplan geplante Wohnbebauung Änderungsbereich 1, freier Maßstab | 16 |
| Bild 18: | Lageplan geplante Wohnbebauung Änderungsbereich 2, freier Maßstab | 17 |
| Bild 19: | Ausschnitt FNP VG Herxheim, freier Maßstab | 18 |
| Bild 20: | Bebauungsplan „Hauptstraße“, freier Maßstab | 21 |
| Bild 21: | Bebauungsplan „Hauptstraße“, 1. Änderung (Änderungsbereich 1), freier Maßstab | 21 |
| Bild 22: | Bebauungsplan „Hauptstraße“, freier Maßstab | 22 |
| Bild 23: | Bebauungsplan „Hauptstraße“, 1. Änderung (Änderungsbereich 2), freier Maßstab | 22 |

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Rechtsplan
- Textteil mit Planungsrechtlichen Festsetzungen, Örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen
- Begründung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21)

Die Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß BauGB sind:

- Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)
- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen.

Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

Die nachfolgende Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hauptstraße“ ist als Ergänzung zur ursprünglichen Begründung des Bebauungsplanes zu sehen.

1 Erfordernis und Ziel der Änderung

Der Bebauungsplan „Hauptstraße“ stammt aus dem Jahr 2005 und wurde damals aufgrund des Strukturwandels in der Landwirtschaft und des Rückgangs des Tabakanbaus aufgestellt. Die Planung hatte zum Ziel ein Umnutzungskonzept aufzuzeigen, unter Berücksichtigung der historischen Gesamtanlage. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich zudem innerhalb der Denkmalzone „Ortskern Hayna“.

Der rechtskräftige Bebauungsplan, seiner Zeit als generelle Planungsrichtlinie aufgestellt, weist ausdrücklich darauf hin, dass der Plan für Teilbereiche geändert werden kann, wenn hierfür die städtebauliche Unbedenklichkeit nachgewiesen wird. Auf diese Weise kann der Plan nach individuellen Wünschen stärker angepasst werden und zur Stärkung der Innenentwicklung beitragen. Bei beiden Änderungsbereichen handelt es sich nicht um historisch bedeutsame Hofanlagen, sondern um gewerbliche Brachflächen die einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen.

Aktuell liegen der Gemeinde zwei Anfragen von Investoren vor, welche auf den Grundstücken Nr. 64, 66/1 und Nr. 116/1 die Unterbringung von Mehrfamilienhäusern planen. Eine entsprechende Gebäudekonzeption wurde erarbeitet und dem Gemeinderat vorgestellt. Die Gemeinde steht den beiden Projekten positiv gegenüber, da Hayna aufgrund seiner Lagegunst auch als Wohnort eine hohe Attraktivität besitzt. Gleichzeitig besteht wie in vielen kleineren Gemeinden auch, eine zunehmende Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, welche auch für ältere oder mobilitätseingeschränkte Personen geeignet sind. Nicht zuletzt wird jedoch auch die Chance gesehen, durch Umsetzung des Vorhabens den „optischen Missstand“ des Fabrikgebäudes und des Raiffeisenlagers zu beseitigen und eine Verbesserung des Umfeldes herbei zu führen.

Die Gemeinde ist sehr daran interessiert, dass eine städtebaulich sinnvolle Innenbereichsentwicklung erfolgt und sich für das zukunftsweisende Projekt mit den barrierefreien Wohnungen entschieden, da es in den vorgesehenen Bereichen städtebaulich vertretbar ist.

2 Lage und Größe der Änderungsbereiche

Die 1. Änderung betrifft die Grundstücke Flurstück Nr. 116/1 (Änderungsbereich 1) und Flurstück Nr. 64/1 und Nr. 66 (Änderungsbereich 2).

Die Größe des Änderungsbereichs 1 beträgt ca. 950 m², die des Änderungsbereichs 2 ca. 2.980 m².

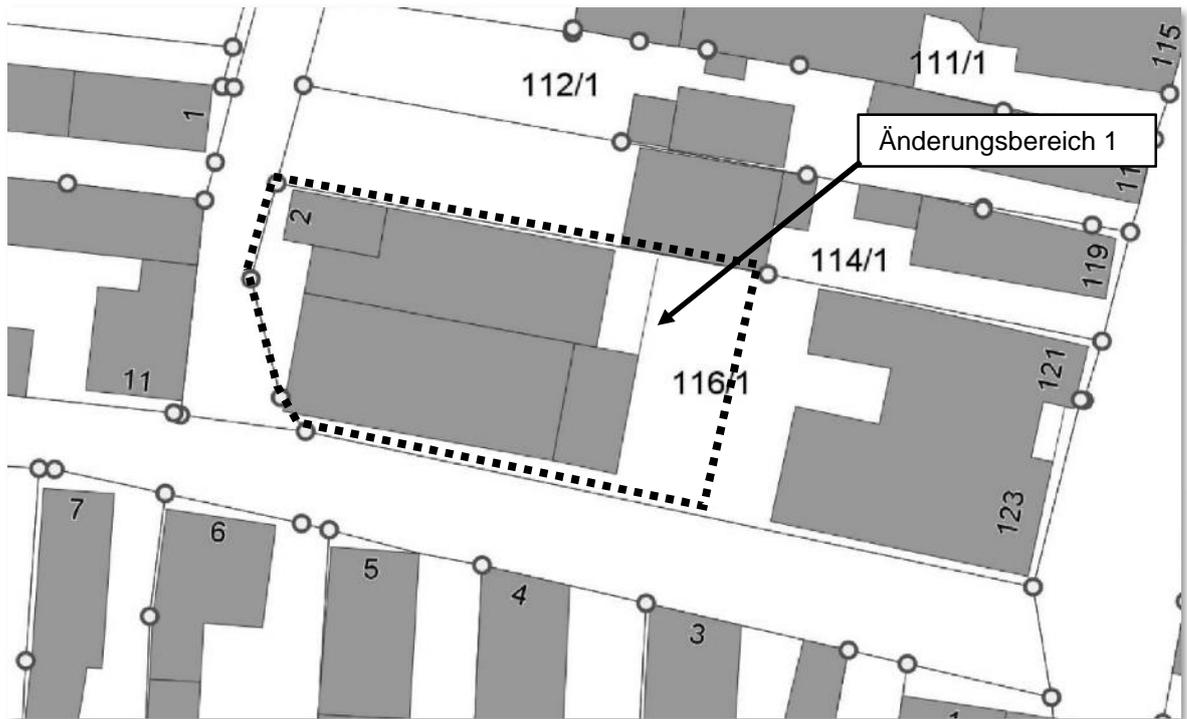


Bild 1: Katasterplan Änderungsbereich 1

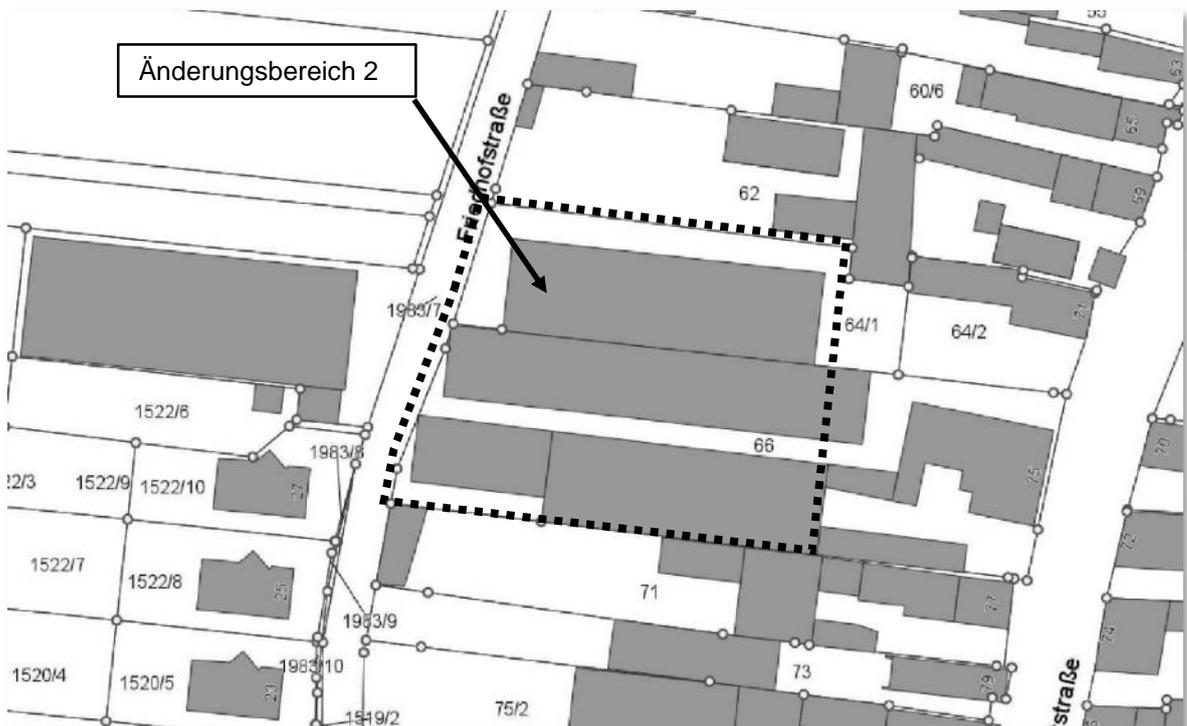


Bild 2: Katasterplan Änderungsbereich 2

3 Derzeitiges Planungsrecht

Die Änderungsbereiche liegen vollständig innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hauptstraße“. Für die Änderungsbereiche ist ein Dorfgebiet nach § 5 BauNVO festgesetzt. Die Bebauungsmöglichkeiten sind durch die Ausweisung einer überbaubaren Grundstücksfläche vorgegeben. Die nachfolgende Abbildung zeigt einen Ausschnitt aus der Planzeichnung.

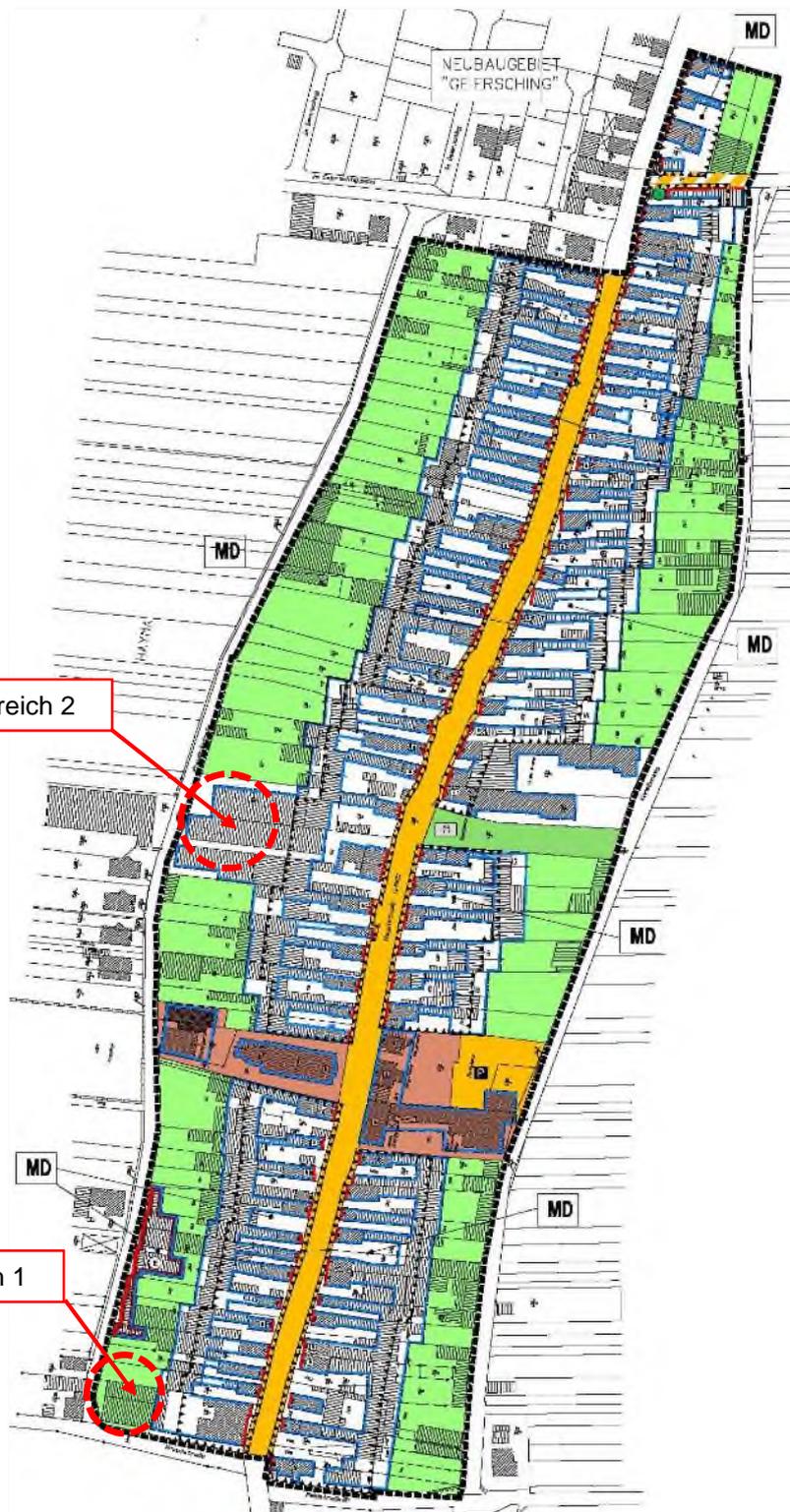


Bild 3: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Hauptstraße“, freier Maßstab

4 Bebauungsplanverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen. Der Ansatz der Wiedernutzbarmachung zweier in ihrer ursprünglichen Funktion nicht mehr benötigten Flächen, die Nachverdichtung und der Vorzug der

Innenentwicklung vor einer Entwicklung im Außenbereich sind weitere Gründe für die Änderung des Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan „Hauptstraße, 1. Änderung“ wird auf Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dies ist möglich, da

- Der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient,
- Die Größe der bebaubaren Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt,
- Die zukünftigen Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erkennen lassen.
- Keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzgüter der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen,
- Die Planung der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum dient.

5 Bestand

5.1 Bestandsituation Änderungsbereich 1

An der Ecke Kreuzstraße/Friedhofstraße befindet sich das ehemalige Raiffeisenlager im Anschluss an die Raiffeisenbank. Das Gebäude steht derzeit leer, nachdem es einem Reifenhändler als Lager diente. Aus logistischen Gründen musste die Firma ihre Lagerhaltung an einen anderen Standort verlegen.

Die umgebende Bebauung ist geprägt durch überwiegend zweigeschossige Gebäude, teilweise noch in ortsbildprägender Haus-Hof-Bauweise. Nördlich des Planvorhabens befindet sich ein 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.

Direkt neben dem Raiffeisenlager grenzt nördlich ein Nebengebäude mit vorgelagertem Nutzgarten an.

Südlich des Plangebietes befindet sich vor dem Grundstück Kreuzstraße 1 ein nachbarockes Wegekreuz, Sandstein, aus dem Jahr 1807. Auf dem Grundstück Kreuzstraße 4 befindet sich ein nachbarockes Fachwerkhaus aus dem Jahr 1802, sowie im rückwärtigen Bereich ein Tabakschuppen.



Bild 4: Luftbild mit Änderungsbereich 1, freier Maßstab



Bild 5: Blick von Südosten



Bild 6: Blick von Nordwesten



Bild 7: Blick von Süden



Bild 8: Blick auf den Anbau der Raiffeisenbank westlich des Lagers



Bild 9: Blick auf das angrenzende Nebengebäude mit Hausgarten



Bild 10: Blick von Norden auf das Raiffeisenlager

5.2 Bestandssituation Änderungsbereich 2

Auf den Grundstücken Nr. 64 und 66/1 befinden sich noch die Gebäude einer ehemaligen Tabakfabrik. Die drei Stockwerke hohen Gebäude, sind von der Hauptstraße her hinter dem stattlichen Wohn- und Geschäftshaus leicht zu übersehen. Doch in der Friedhofstraße fallen die lang gestreckten weitgehend schmucklosen weißen Bauten im dörflich geprägten Ortsbild durchaus auf. Die großen Fenster mit seitlichen Glasbausteinen unterstreichen den Fabrikcharakter. Ein Gebäudeteil ragt weit in die Feldflur hinein, die Friedhofstraße führt zwischen den Bauten unter einer Gebäudebrücke hindurch. Die Baukörper sind umgeben von Freiflächen, die als Umfahrung oder Rangierflächen dienten und zu großen Teilen versiegelt sind. Nach Schließung des Fermentierbetriebs stehen die Gebäude seit geraumer Zeit leer.

Geprägt ist die umgebende Bebauung durch überwiegend zweigeschossige Gebäude teilweise noch in ortsbildprägender Haus-Hof-Bauweise.



Bild 11: Luftbild mit Änderungsbereich 2, freier Maßstab



Bild 12: Blick von Süden auf die Fabrikgebäude im Bereich der Friedhofstraße, freier Maßstab



Bild 13: Blick von Norden auf die Fabrikgebäude im Bereich der Friedhofstraße, freier Maßstab



Bild 14: Blick von der Hauptstraße auf die rückwärtigen Fabrikgebäude, freier Maßstab



Bild 15: Blick von Nordwesten auf den Gesamtkomplex der Firma, freier Maßstab



Bild 16: Blick von Norden auf den Gesamtkomplex der Firma, freier Maßstab

6 Städtebauliches Konzept

Der Bebauungsplanänderung liegen konkrete Gebäudeplanungen von zwei Investoren zugrunde.

6.1 Bebauungskonzept Änderungsbereich 1

Beim Bebauungskonzept für den Änderungsbereich 1 ist auf dem Grundstück des ehemaligen Raiffeisenlagers, nach dessen Abriss, ein Mehrfamilienwohnhaus mit 6 Wohnungen in offener Bauweise vorgesehen. Nach einem Ortstermin mit der Landesdenkmalpflege ist der Baukörper parallel zur Kreuzstraße geplant und soll im Gegensatz zum ehemaligen Raiffeisenlager mit einem geringen Abstand zur Straßenkante in Verlängerung der Gebäudeflucht des Bankgebäudes errichtet werden, um hier in diesem Bereich eine Einfassung des Straßenraums zu erreichen. Die Gehwegbreite kann in diesem Fall noch eingehalten werden. Die Länge des Baukörpers gewährleistet noch eine Verbesserung des Sichtbereichs an der Einmündung Kreuzstraße/Friedhofstraße. Der ruhende Verkehr wird im Anschluss an das Bankgebäude untergebracht.

Bewusst soll das Gebäude in einer zeitgemäßen Architektursprache ausgeführt werden, ohne jedoch aufdringlich zu wirken. Vorgesehen sind dabei eingezogene Loggien, Satteldach mit 40° Dachneigung, Dachgauben und eine zurückhaltende Materialauswahl. Die vorgesehenen Wandhöhen bewegen sich bei ca. 7.40 m, die Firsthöhe ist mit ca. 11,10 m geplant. Gleichzeitig soll ökologischen Kriterien und Vorgaben zur Energieeffizienz entsprochen werden.

Geplant sind vornehmlich 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen, die barrierefrei bzw. barrierearm ausgebildet werden und damit auch für ältere und mobilitätseingeschränkte Personen geeignet sind.

6.1.1 Verkehrliche Erschließung

Die Neubebauung wird über die Kreuzstraße verkehrlich angebunden. Die notwendigen Stellplätze werden zwischen Bankgebäude und geplantem Mehrfamilienhaus untergebracht. Weiterhin ist die Unterbringung von weiteren Stellplätzen entlang der Friedhofstraße außerhalb des Kurvenbereichs vorgesehen.

6.1.2 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist aufgrund der bisherigen Nutzung technisch voll erschlossen, die Ableitung von Schmutz- und Oberflächenwasser erfolgt derzeit in die Mischwasserkanalisation in der Kreuzstraße. Durch den bereits bestehenden hohen Versiegelungsgrad ist nach Umsetzung der Planung nicht von Mehrmengen an Oberflächenwasser auszugehen.

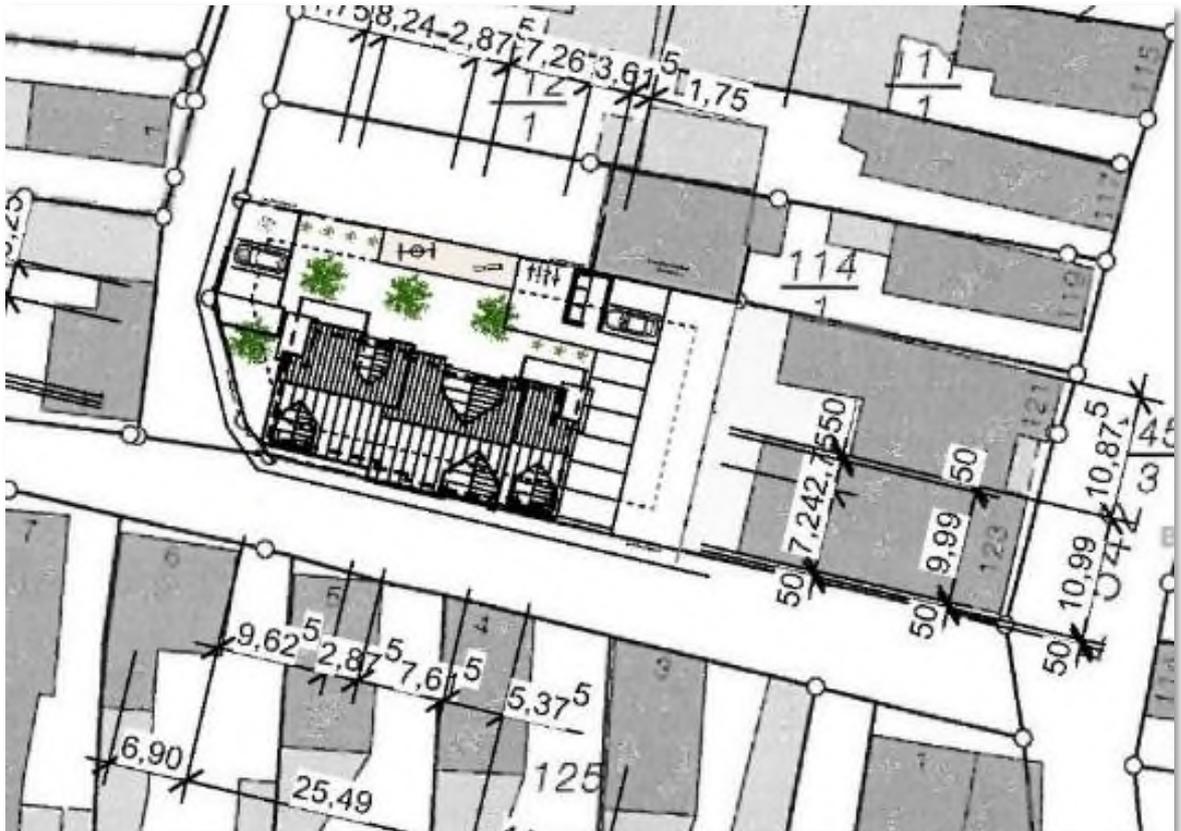


Bild 17: Lageplan geplante Wohnbebauung Änderungsbereich 1, freier Maßstab

6.2 Bebauungskonzept Änderungsbereich 2

Das Konzept sieht die Schließung des rückwärtigen Scheunengürtels vor und entspricht somit der Entwicklungsvorgabe des ursprünglichen Bebauungsplanes. Geplant sind 2 Mehrfamilienhäuser in geschlossener Bauweise mit insgesamt 12 Wohnungen. Weiterhin sind auf dem Grundstück 2 giebelständig zur Friedhofstraße stehende Doppelhäuser in offener Bauweise mit insgesamt 4 Wohnungen vorgesehen. Die nachzuweisenden Stellplätze werden in einer Tiefgarage, sowie in einem giebelständigen Garagengebäude untergebracht.

Die neuen Wohngebäude sollen eine moderne Architekturgestaltung erhalten, die sich trotzdem in Kubatur, Material und Aussehen der umgebenden Bebauung anpasst. Die vorgesehenen Dachneigungen fügen sich mit geplanten 40°-45° gut in die Umgebung ein. Zur ausreichenden Belichtung sind in den Dachgeschossen Dachgauben und Dacheinschnitte vorgesehen, die jedoch in ihrer Breite beschränkt werden. Die vorgesehenen Gebäudehöhen bewegen bei den Doppelhäusern bei ca. 9,20 m und bei den Mehrfamilienhäusern bei ca. 12,10 m. Damit passt sich die Gebäudekubatur in ihrer Maßstäblichkeit der umliegenden Bebauung an.

Geplant sind auch hier vorwiegend 2- 3 Zimmer-Wohnungen, die barrierefrei bzw. barrierearm ausgebildet werden und somit auch u. a. für ältere und mobilitätseingeschränkte Personen geeignet sind.



Bild 18: Lageplan geplante Wohnbebauung Änderungsbereich 2, freier Maßstab

6.2.1 Verkehrliche Erschließung

Die zukünftige Erschließung erfolgt über eine Privatstraße welche an die Friedhofstraße angeschlossen wird. Über diese Straße werden neben dem Garagengebäude auch die Garagen und Stellplätze der Doppelhäuser angefahren. Die Zufahrt zur Tiefgarage in welcher 12 Stellplätze untergebracht werden können, erfolgt entlang der nördlichen Grundstücksgrenze. Weitere für den ruhenden Verkehr geplante Stellplätze wurden vor den Garagen angeordnet, so dass insgesamt ausreichend Stellplätze zur Verfügung stehen.

6.2.2 Technische Infrastruktur

Das Grundstück ist aufgrund der bisherigen Nutzung technisch voll erschlossen, die Ableitung von Schmutz- und Oberflächenwasser erfolgt derzeit in die Mischwasserkanalisation in der Hauptstraße. Durch den bereits bestehenden hohen Versiegelungsgrad ist nach Umsetzung der Planung nicht von Mehrmengen an Oberflächenwasser auszugehen.

7 Übergeordneter Planungen

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Herxheim ist die 1. Änderung als gemischte Baufläche dargestellt. Die Änderung des Bebauungsplanes ist damit aus dem FNP entwickelt.

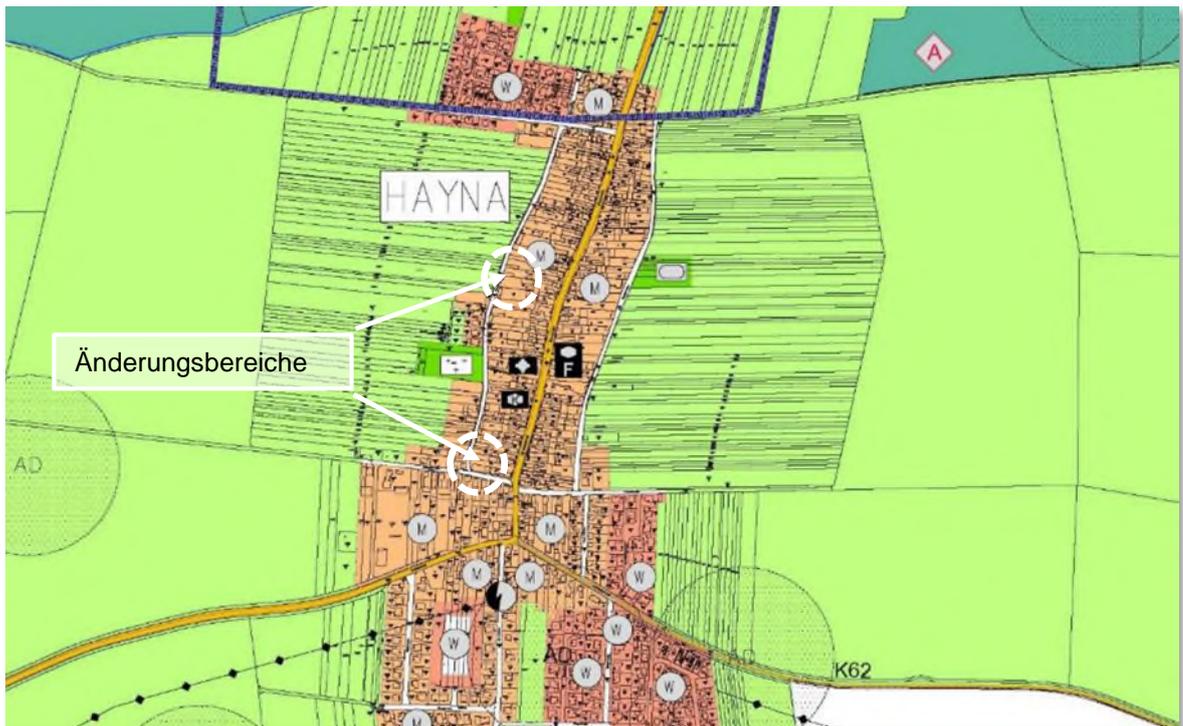


Bild 19: Ausschnitt FNP VG Herxheim, freier Maßstab

8 Schutzvorschriften und Restriktionen

8.1 Schutzgebiete

Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Natura 2000 Gebiete, sowie Naturdenkmale befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert. Das Gebiet befindet sich innerhalb des Naturparks Pfälzerwald.

8.2 Biotope

Geschützte Biotope befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie außerhalb durch die Planung tangiert.

8.3 Gewässerschutz, Hochwasserschutz

Wasserschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie außerhalb durch die Planung tangiert.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Überschwemmungsflächen eines 100-jährlichen Hochwassers.

8.4 Denkmalschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der Denkmalzone „Ortskern Hayna“. Außerdem befindet sich das nachbarocke Fachwerkhaus, Kreuzstraße 4, als Einzeldenkmal, in unmittelbarer Nähe zum Änderungsbereich 1.

Einzeldenkmäler (§ 4 Abs. 1 Nr. 1 DSchG) und Denkmalzonen (§ 5 DSchG) genießen Erhaltungs- und Umgebungsschutz lt. §§ 2 Abs. 1 Satz 1 und 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG. Umgebungsschutz kann sich u.a. auf angrenzende Bebauungen, Sichtachsen und städtebauliche Zusammenhänge beziehen.

Ein Kulturdenkmal darf nur mit denkmalrechtlicher Genehmigung in seinem Bestand verändert (§ 13 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 DSchG) oder in seinem Erscheinungsbild beeinträchtigt werden (§ 13 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 DSchG). Lt. § 13 Abs. 1 Satz 3 DSchG darf eine bauliche Anlage in der Umgebung eines Kulturdenkmals nur mit denkmalrechtlicher Genehmigung errichtet, verändert oder beseitigt werden.

8.5 Altlasten

Innerhalb des Änderungsbereichs 1 sind keine registrierten Altablagerungen im Bodenschutzkataster festgestellt. Jedoch umfasst das Plangebiet ein ehem. Raiffeisenlager. Detailliertere Informationen insbesondere ob und wenn ja welche umweltrelevanten Nutzungen auf dem Gelände stattgefunden haben liegen im Bodenschutzkataster nicht vor. Im Rahmen der nachfolgenden Gebäudeplanung sollte deshalb durch ein Bodengutachten abgeklärt werden, ob ein Vorkommen von Bodenverunreinigungen ausgeschlossen werden kann.

Innerhalb des Änderungsbereichs 2 sind ebenfalls keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt. Aufgrund der früheren gewerblichen Nutzung können Vorkommen von Bodenverunreinigungen ebenfalls nicht ausgeschlossen werden. Deshalb sollte auch hier im Rahmen der nachfolgenden Gebäudeplanung ein Bodengutachten zur Aufklärung beauftragt werden.

9 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Der vorliegende Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und separatem Umweltbericht aufgestellt, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die sonstigen Voraussetzungen des § 13 (1) BauGB erfüllt sind.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a (3) Satz 6 BauGB als bereits vor der Planung erfolgt. Im Rahmen der Abwägung nach § 1 (7) BauGB sind jedoch negative umweltbezogene Auswirkungen insgesamt gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu vermeiden (Vermeidungsgebot). Daher werden nachfolgend die wichtigsten Umweltauswirkungen, die sich aufgrund der Planung ergeben könnten geprüft und im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

9.1 Schutzgut Mensch

Die ehemals gewerbliche Nutzung der beiden Änderungsbereiche wird sich in eine Wohnbaunutzung umwandeln. Die Lärmsituation wird dadurch positiv beeinflusst. Das Schutzgut Mensch erfährt durch die Planung eine Aufwertung durch die Schaffung von neuem barrierefreiem Wohnraum.

9.2 Schutzgut Luft und Klima

Durch die geplante Neubebauung wird sich der Versiegelungsgrad nicht erhöhen, da die Flächen bereits überwiegend versiegelt sind. Somit sind klimatische Veränderungen oder Beeinträchtigungen nicht zu befürchten. Zusätzliche Luftbelastungen werden durch die Planung nicht hervorgerufen.

9.3 Schutzgut Boden und Wasser

Mit der vorliegenden Änderung werden bereits versiegelte Flächen um genutzt. Die Situation für das Schutzgut Boden und Wasser wird sich somit positiv verändern. Eine Erhöhung des Versiegelungsgrads findet nicht statt.

9.4 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Ortsbild ist von einseitiger dichter ländlicher Bebauung und von alten landwirtschaftlichen Nebengebäuden in ortstypischer Haus-Hof-Bebauung geprägt. Das Gebiet hat in seiner Ausprägung kulturhistorische Bedeutung. Für das Ortsbild führt das Vorhaben zu einer Verbesserung. Die leerstehenden Gewerbebauten werden beseitigt und durch Wohnbebauung ersetzt. Die geplante Bebauung passt sich in die vorhandene Umgebung ein und ist mit dem Orts- und Landschaftsbild verträglich.

9.5 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der Denkmalzone „Ortskern Hayna“. Außerdem befindet sich das nachbarocke Fachwerkhaus, Kreuzstraße 4, als Einzeldenkmal, in unmittelbarer Nähe zum Änderungsbereich 1.

9.6 Zusammenfassung

Die der bisherigen geltenden Planung zugrundeliegenden und dort berücksichtigten landespflegerischen Zielvorstellungen werden nicht verändert. Damit wird durch die Planung keine neue Betroffenheit der Schutzgüter Mensch, Luft/Klima, Flora/Fauna, Boden/Wasser, Orts- und Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter ausgelöst.

Im Rahmen des Bebauungsplanes „Hauptstraße“ wurde ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt. Auf dessen Ergebnisse wird hier ergänzend verwiesen. Artenschutzrechtliche Belange, die der Realisierung dauerhaft entgegenstehen könnten, sind weiterhin nicht ersichtlich, zumal bereits Baurecht im Gebiet besteht. Die in der Bebauungsplanänderung getroffenen Festsetzungen wirken sich positiv auf das Gebiet aus.

10 Änderungen

10.1 Zeichnerische Änderungen

10.1.1 Überbaubare Grundstücksfläche - Änderungsbereich 1

Auf dem Grundstück Nr. 116/1 ist die überbaubare Grundstücksfläche derzeit noch so konzipiert, dass nur eine Erweiterung des vorhandenen Bankgebäudes möglich wäre. Im rückwärtigen Grund-

stücksbereich ist außerdem noch eine private Grünfläche ausgewiesen. Zur Umsetzung des Mehrfamilienwohnhauses ist es jedoch erforderlich, dass die überbaubare Fläche nach Westen erweitert wird und die private Grünfläche entfällt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden für eine dem Dorfgebiet entsprechende Grundstücksnutzung dimensioniert.



Bild 20: Bebauungsplan „Hauptstraße“, freier Maßstab

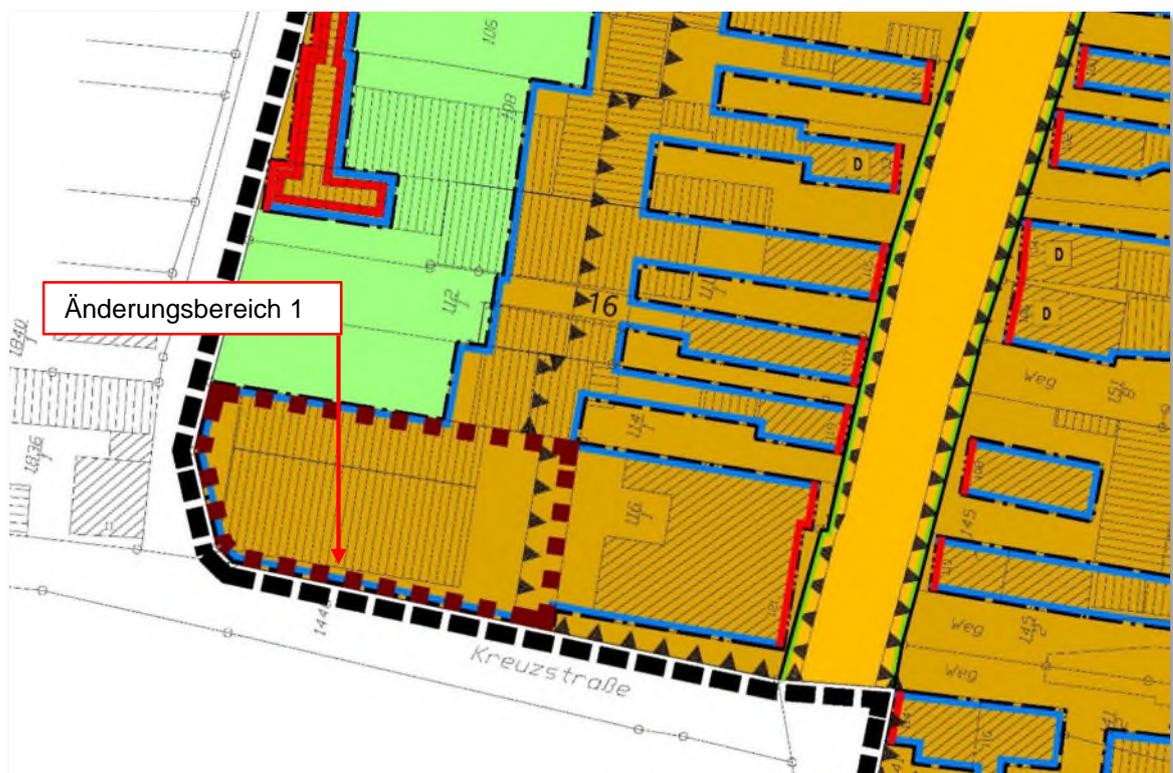


Bild 21: Bebauungsplan „Hauptstraße“, 1. Änderung (Änderungsbereich 1), freier Maßstab

10.1.2 Überbaubare Grundstücksfläche - Änderungsbereich 2

Die überbaubare Grundstücksfläche war im rechtskräftigen Bebauungsplan um die Bestandsgebäude festgeschrieben. Um die geplante Wohnbebauung in diesem Bereich umsetzen zu können ist es erforderlich die überbaubare Grundstücksfläche moderat nach Westen zu erweitern.



Bild 22: Bebauungsplan „Hauptstraße“, freier Maßstab

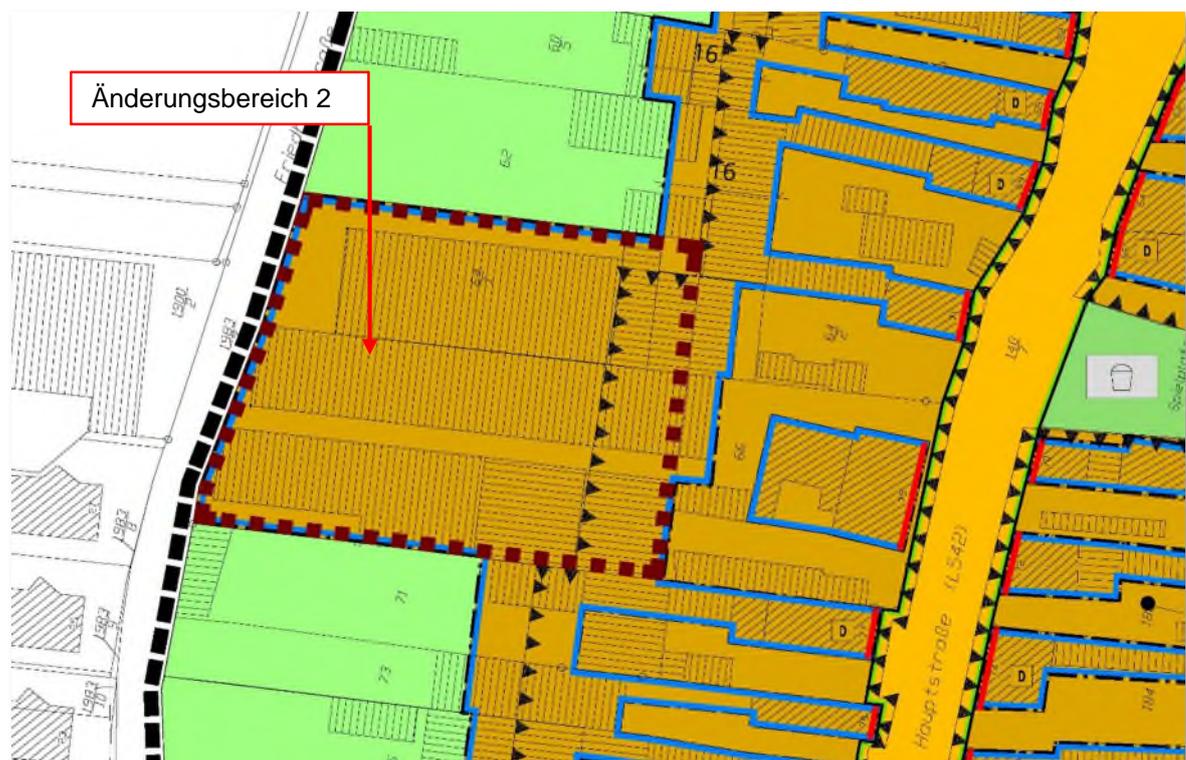


Bild 23: Bebauungsplan „Hauptstraße“, 1. Änderung (Änderungsbereich 2), freier Maßstab

10.2 Planungsrechtliche Änderungen

In Ergänzung zu den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hauptstraße“ werden zusätzliche Festsetzungen für die 1. Änderung getroffen.

10.2.1 Wand- und Firsthöhen

Die Bebauungsplanänderung soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dem Standort angepasste qualitätsvolle Neubebauung schaffen, wobei die Höhe der künftigen Gebäude aufgrund der vorhandenen Umgebungsbebauung von entscheidender Bedeutung für ihr ortsbildverträgliches Einfügen sind. Als Bestimmungsfaktoren für die Höhe der künftigen Gebäude soll eine maximal zulässige Wand- und Firsthöhe festgesetzt werden, um der vorhandenen Bebauung im Umfeld Rechnung zu tragen und eine Anpassung der Neubebauung hinsichtlich ihrer Höhe zu erreichen. Für die Änderungsbereiche wird eine Wandhöhe von max. 7,50 m und eine Firsthöhe von max. 12,50 m vorgesehen.

10.2.2 Wohneinheiten

Mit den Vorhaben soll insbesondere das Angebot an Wohnungen alternativ zu den in der Gemeinde verbreiteten Einfamilienhäusern verbessert werden. Im Zusammenhang mit dieser angestrebten städtebaulichen Verdichtung wurde eine moderate Erhöhung der max. zulässigen Wohnungen je Wohngebäude (max. 6) vorgenommen. Dies geschieht, um die angestrebte städtebauliche Eigenart des Bereichs zu gewährleisten. Eine höhere Gebäudeausnutzung ist nicht vorgesehen, da sich neben dem erhöhten Stellplatzbedarf unter Umständen auch negative Folgen auf die Sozial- und Bevölkerungsstruktur ergeben könnten.

10.3 Örtliche Bauvorschriften

Das Erscheinungsbild der geplanten Gebäude wird nicht nur durch die äußeren Vorgaben, wie beispielsweise die Straßenführung, die Stellung der Baukörper und die Begrünung geprägt. Vielmehr haben die Gestaltung der Einzelbaukörper und der Umgang mit dem Gelände ebenfalls wesentlichen Einfluss auf das städtebauliche Gesamtbild. Die in der 1. Änderung getroffenen zusätzlichen bauordnungsrechtlichen Regelungen zu Dachaufbauten, Nebengiebeln, Dacheinschnitte Trauf- und Ortgangausbildung sowie zur Sockel- und Kragplattenausbildung stellen einen angemessenen Kompromiss zwischen den wirtschaftlichen Bedürfnissen an die Grundstücksnutzung einerseits und dem öffentlichen Interesse an einer gestalterischen Integration des Änderungsbereichs in das bauliche Umfeld dar.

10.3.1 Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte

Zur ausreichenden Belichtung und besseren Nutzung der Wohnungen im Dachgeschoss können neben Dachgauben, Nebengiebeln auch Dacheinschnitte vorgesehen werden. Diese werden jedoch jeweils in ihrer Breite beschränkt um einer negativen Dachgestaltung entgegen zu wirken. Gleichzeitig soll bewusst ein moderner architektonischer Akzent in der gestalterisch vielfältigen Umgebung gesetzt werden.

10.3.2 Trauf- und Ortgangausbildung

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Trauf- und Ortgangausbildung wird für den Änderungsbereich moderat geändert. Im Hinblick auf eine Fassadenschützende Wirkung wird der Überstand an Traufe und Ortgang auf max. 1.00 m festgesetzt.

10.3.3 Sockelausbildung

Zur Umsetzung einer barrierefreien Zugangsmöglichkeit wird keine Mindestsockelhöhe mehr festgesetzt. Die immer weiter ansteigende Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen machen es erforderlich, dass auf eine Sockelausbildung verzichtet wird.

10.3.4 Auskragungen

Um die Wohnungen attraktiv gestalten zu können ist es unabdingbar zum Aufenthalt im Freien entsprechende Balkone vorzusehen. Da im bisherigen Bebauungsplan Kragplatten und Auskragungen nicht zulässig waren, ist es erforderlich für den Änderungsbereich eine abweichende Regelung zu treffen, ohne dass die Grundzüge der Ursprungsplanung erheblich eingeschränkt werden. Da sich die Bauvorhaben nicht direkt an der Hauptstraße befinden ist eine moderate Ausnahmeregelung verträglich.