

BEGRÜNDUNG

1.0 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet in der Größe von ca. 1,23 ha liegt am westlichen Ortsrand des Ortsbereichs Herxheim-Hayna westlich der südlichen Friedhofstraße.

2.0 Bestehende Situation

2.1 Bebauung

Der Bereich westlich der Friedhofstraße ist unterteilt in zwei Bereiche. Der erste Teilbereich erstreckt sich von Flst.-Nr. 1840/1 bis zur Friedhofshalle, der zweite vom Friedhofsgebäude bis zur Tabakveredelungshalle. Auf den dazwischenliegenden Grundstücken sind z.T. Tabakschuppen sowie ein Wohngebäude mit Frisörsalon vorhanden.

2.2 Naturfaktoren

- Böden:** Hayna liegt innerhalb des Vorpfälzer Tieflandes (Bereich zwischen Hardtrand und Rheinniederung) auf einer fruchtbaren Riedelfläche zwischen Klingenbachniederung und Erlenbachniederung.
Das Plangebiet ist eben und ohne größere Höhenunterschiede.
Die Böden sind sandig bis lehmig und gut wasserdurchlässig.
- Gewässer:** Das Plangebiet besitzt kein eigenes Fließgewässer.
Das Grundwasser liegt ca. 2,00 m unter Gelände
- Luft, Klima:** Im Flächengebiet der Herxheim-Offenbacher-Lößplatte sind Süd- und Südwestwinde vorherrschend.
- Vegetation:** Das Gelände ist zum größten Teil überbaut. Westlich der Friedhofstraße werden die Flächen derzeit landwirtschaftlich genutzt (Ackerbau).
Die intensive landwirtschaftliche Nutzung läßt auch in den Randbereichen keine Artenvielfalt zu.

Tierwelt: Die Tierwelt entspricht der eines Siedlungsbereiches und hat keine hervorragende Bedeutung.
Eine Verknüpfung zu Biotopflächen im Außenbereich ist nicht vorhanden.

Der Planbereich ist für den Naturhaushalt nicht von großer Bedeutung. Flächen, auf denen Nutzungsänderungen aufgrund der Landschaftsfaktoren unterbleiben müssen, bestehen nicht.

3.0 Plananlaß

Durch den Ausbau der Friedhofstraße und den Bau der neuen Kanalisation in diesem Bereich wird die Erschließung und damit die Neubebauung der angrenzenden Grundstücke möglich.

Die Gemeinde sieht sich damit in der Lage, dem bestehenden Bedarf an Wohnraum sowie dem Bauwunsch der dort begüterten Einwohner gerecht zu werden.

4.0 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Herxheim wird derzeit für den Ortsbezirk Hayna entsprechend der geplanten Nutzungen geändert bzw. ergänzt.

5.0 Planung

5.1 Bebauung und Erschließung

Das Planungsziel ist der Erhalt der gewachsenen Baustruktur von Hayna. Um das von Fachwerkhäusern geprägte Ortsbild im wesentlichen zu erhalten, sollen die Gebäude in Bauweise und Stellung in ortsüblicher Weise gestaltet werden. Aus diesem Grund wurden detaillierte Gestaltungsfestsetzungen getroffen, die u.a. zur besseren baulichen Anbindung der Neubauten im Übergangsbereich zum Altortgebiet eine maximale Hausbreite von 10 m festsetzen.

Wegen der relativ schmalen Grundstückszuschnitte wurde die giebelständige Bauweise vorgeschrieben.

Für das Ortsbild von Hayna wären Parabolantennen unzutraglich, da in diesem Bereich aber ohnehin eine Verkabelung für den Fernsehempfang vorgesehen ist, kann auf das Aufstellen von Parabolantennen verzichtet werden.

Der Ortsrand wird durch einen Pflanzstreifen entlang des neuen Wirtschaftsweges ausgebildet.

Um notwendige Stellplätze für den Friedhof und den Kindergarten zu schaffen wurde nördlich des Friedhofs ein neuer Parkplatz vorgesehen. Die Friedhofstraße wird als gemischte Verkehrsfläche ohne Trennung der Verkehrsarten ausgebaut. Im Straßenraum sind zusätzliche Parkplätze sowie einige Baumneupflanzungen vorgesehen.

5.2 Landespflegerischer Planungsbeitrag

5.2.1 Bewertung der Naturfaktoren (im Bereich westlich der Friedhofstraße)

Der Eingriff in den Naturhaushalt hat folgenden Umfang:

- **Böden**
Durch Umwandlung der landwirtschaftlichen Flächen in Dorfgebiet werden zusätzlich ca. 10% der Fläche versiegelt und damit dem Naturhaushalt entzogen. (Bisherige Versiegelung in diesem Bereich ca. 0,20 ha)
Die übrige Fläche wird als Gartenfläche weiter genutzt.
- **Vegetation, Tierwelt**
Der Eingriff wird zu keiner größeren Veränderung der Artendiversität führen.
- **Wasser**
Wenn das anfallende Oberflächenwasser nicht auf dem Grundstück versickert wird, wäre mit einer Absenkung des Grundwassers zu rechnen. Aus diesem Grund wurde eine entsprechende Festsetzung im Textteil getroffen.
- **Ortsbild**
Durch die Neubebauung kann der bisher gestalterisch und ortsplannerisch unbefriedigende Bereich der Tabakveredelungshalle aufgewertet und in den Ortsbereich eingegliedert werden. Der Ortsrand wird dann durch die begrünte Halle und den daran anschließenden Grünzug auf den geplanten Baugrundstücken geprägt.

5.2.2 Landespflegerische Zielvorstellungen

Der Eingriff in den Naturhaushalt ist durch die geplante Bebauung nicht erheblich. Als Ausgleich für den Eingriff, der im wesentlichen im Entzug von Oberboden für landwirtschaftliche Nutzung besteht,

werden folgende Ausgleichsmaßnahmen im Plan zu berücksichtigen sein:

- Pflanzung eines Ortsrandes nach Westen als Strauch- und Baumgürtel.
Es ist ein 5,0 m breiter Pflanzstreifen mit standorttypischen Arten herzustellen. Zusätzlich sind auf jedem Grundstück das den Ortsrand bildet, zwei hochstämmige Obstbäume unterzubringen.
- Durchgrünung des Straßenraumes mit großkronigen Laubbäumen
- Reduzierung der versiegelten Flächen zur Stabilisierung des Grundwassers. Die Grundstückszufahrten sollen in wassergebundener Decke oder durch eine breitfugige Pflasterung ausgeführt werden.

5.2.3 Bilanzierung

Ein Vergleich der nachfolgenden Tabellen 1 und 2 zeigt, daß für den neu zu bebauenden Bereich gegenüber dem derzeitigen Bestand eine minimale Verbesserung zu erwarten ist.

Eingriff

- Verlust von ca. 0,65 ha landwirtschaftlich genutzter Fläche.
- Versiegelung des Plangebietes bis zu 0,30 ha. (Derzeit ist dieser Bereich bis zu ca. 0,20 ha versiegelt.)

Ausgleich

- Besondere gestalterische Auflagen zur künftigen Bebauung in Form einer ortstypischen Bebauung.
- Anlage von dichten Strauch- und Baumgürteln im westlichen Randbereich des Bebauungsplanes, ca. 0,09 ha.
- Durchgrünung des Planbereichs im öffentlichen Straßenraum, ca. 15 Laubbäume. (4 Bäume Bestand) (Das damit erzielbare Biotoptypenpotential beträgt 0,05 Einheiten, diese können zum Ausgleich anderer Maßnahmen hinzugezogen werden.)

TABELLE 1

Vergleich der Landschaftsfunktion vor und nach den geplanten Maßnahmen

Bestand

Biotopebezeichnung	Wertstufe	Wertfaktor	Fläche	Potential
Biotope des Siedlungsbereiches	1 weitgehend unempfindlich	0.0	0.20 ha	0.00
	2 gering empfindlich	0.4	0.18 ha	0.07
Biotope der Feldflur	1 weitgehend unempfindlich	0.3	0.65 ha	0.20
	3 mittlere Empfindlichkeit	0.6	0.01 ha	0.01
Gehölzbiotope				

Gesamtwert des vorhandenen Biotypenpotentials

ca. 1,04 ha

= ca. 0.28

TABELLE 2

Planung

Biotopbezeichnung		Wertstufe	Wertfaktor	Fläche	Potential	
Biotop des Siedlungsbereiches	Bebaute Flächen / versiegelte Flächen	1 weitgehend unempfindlich	0.0	0.30 ha	0.00	
	Hausgärten / öffentl. Grünfläche	2 gering empfindlich	0.4	0.52 ha	0.21	
	Fasengittersteine	2 gering empfindlich	0.2	0.02 ha	0.00	
	Schotterflächen	2 gering empfindlich	0.2	0.08 ha	0.02	
	Pflasterflächen/wassergeb. Decke	1 weitgehend unempfindlich	0.1	0.03 ha	0.00	
	Hecken / Sträucher	3 mittlere Empfindlichkeit	0.6	0.09 ha	0.05	
	Einzelbäume					0.8
	Gehölzbiotope					

Gesamtwert des geplanten Biotoptypenpotentials

ca. 1.04 ha = ca. 0.30

6.0 Plandurchführung

Das Plangebiet wird an die öffentlichen Versorgungseinrichtungen angeschlossen.

Zur Durchführung der Ziele des Bebauungsplanes sind nur in Teilbereichen bodenordnende Maßnahmen erforderlich, die durch freiwillige oder gesetzliche Umlegung vollzogen werden können.

7.0 Planstatistik und städtebauliche Kosten

Statistik

Größe des Plangebietes	ca. 1,23 ha	(100 %)
<hr/>		
Straße und Wege	ca. 0,27 ha	(22,0 %)
öffentliche Grünflächen	ca. 0,01 ha	(0,8 %)
Parkplatz (einschl. Zufahrt)	ca. 0,05 ha	(4,1 %)
Baugrundstücksflächen (MD-Gebiet)	ca. 0,90 ha	(73,1 %)

Städtebauliche Kosten

<hr/>	
Straßenausbau (Bereich Tabakveredelung bis Kreuzstraße)	235.000,-- DM
Wirtschaftsweg	170.000,-- DM
Friedhofvorbereich	50.000,-- DM
Parkplatz (einschl. Zufahrt)	80.000,-- DM
öffentliche Grünfläche	<u>3.000,-- DM</u>
	538.000,-- DM
+ 14% Mwst.	75.320,-- DM
zur Aufrundung und für Unvorhergesehenes	36.680,-- DM
<hr/>	
Städtebauliche Kosten	650.000,-- DM

Herxheim, den

Der Bürgermeister