

# BEBAUUNGSPLAN

„Zwischen

„Bussereastrasse

und

Speyerer Strasse“

in

76863 Herxheim

**April 2011**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.0. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>Seite</b>	<b>1 - 3</b>
<b>2.0. BEGRÜNDUNG</b>		<b>4 - 7</b>

## 2.0. BEGRÜNDUNG

### 2.1. Planungsanlass

Die Ortsgemeinde Herxheim will der Nachfrage nach Wohnbauflächen und Flächen für Gewerbe, das das Wohnen nicht stört nachkommen. Bevor weitere Flächen am Ortsrand in Anspruch genommen werden, ist die Gemeinde bemüht, die Ortslage zu arrondieren und auch innerörtlich vorhandene, ungenutzte Flächen einer städtebaulichen Neuordnung zuzuführen.

Damit geht das Vorhaben mit §1a BauGB konform. Um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden für bauliche Zwecke zu gewährleisten wird hier gefordert, die Möglichkeiten der „Nachverdichtung, Wiedernutzbarmachung von Flächen und anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung verstärkt zu nutzen“.

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. **0,90 ha**.

### 2.2. Entwurfsziele

Entwurfsziele sind:

- Arrondierung des vorhandenen überwiegend dem Wohnen dienenden Mischgebietes zum östlich angrenzenden St Paulusstift
- Schaffung einer geordneten städtebaulichen Erschließung innenliegender Freiflächen
- Neuordnung dieser Freiflächen sowie eines noch bestehenden Gewerbebetriebes (Flrst 4269/2)

### 2.3. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet umfasst die Flurstücksnummern 4268/2 nördlicher Teil, 4268/3, 4270/11, 4270/12, 4272/7 nördlicher Teil, 4273/2, 4273/3, 4273/5, 4273/6, sowie den nördlichen Teil des Flurstückes 4269/2 und die westlichen Teile der Flurstücke 4283/2 und 4283/3 (Paulusstift) in der Gemarkung Herxheim.

Es wird begrenzt :

**Im Süden** von einem Punkt der Westgrenze des Flurstückes 4268/2 zu einem Punkt auf der östlichen Grenze des Flurstückes 4268/2. Dabei wird das Flurstück 4268/2 in einen nördlichen und einen südlichen Teil getrennt, wobei der nördliche Teil zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehört. Hier verspringt die Abgrenzung entlang der östlichen Flurstücksgrenze nach Norden und verläuft dann rechtwinklig bis zur Westgrenze des Flurstückes 4272/7. Dabei wird das Flurstück 4269/2 in einen nördlichen und einen südlichen Teil getrennt, wobei der nördliche Teil zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehört. Vom v.g. Punkt verspringt die Abgrenzung auf der Westgrenze des Flurstückes 4272/7 entlang nach Süden und verläuft dann bis zur Westgrenze des Flurstückes 4273/2. Dabei wird das Flurstück 4272/7 in einen nördlichen und einen südlichen Teil getrennt, wobei der nördliche Teil zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehört. Von v.g. Punkt verläuft die Abgrenzung in südlicher Richtung bis zum südwestlichen Grenzpunkt des Flurstückes 4273/2. Von hier entlang der Südgrenze des Flurstückes in östlicher Richtung zum südöstlichen Grenzpunkt des Flurstückes 4273/2 und dann in östlicher Richtung entlang der Südgrenzen der Flurstücke 4273/3 und 4273/5, bis zum südöstlichen Grenzpunkt dieses Flurstückes.

**Im Osten** von v.g. Punkt in nördlicher Richtung entlang der Ostgrenze dieses Flurstückes bis zum südwestlichen Grenzpunkt des Flurstückes 4283/2. Von v.g. Punkt in östlicher Richtung entlang der Südseite des Flurstückes bis zu einem Punkt 25,0 Meter parallel zur Westgrenze des Flurstückes 4273/2. Von v.g. Punkt in nördlicher Richtung 25,0 Meter parallel der Westgrenze des Flurstückes 4273/2, bis zur Südgrenze des Flurstückes 4283/3. Von v.g. Punkt in nördlicher Richtung 25,0 Meter parallel der Westgrenze des Flurstückes 4273/2 bis zur Nordgrenze des Flurstückes. Von v.g. Punkt über den Wirtschaftsweg in nördlicher Richtung bis zur Begrenzungslinie der Fahrbahn.

**Im Norden** von hier entlang der Strassenbegrenzungslinie in südwestlicher Richtung bis zum Übergang des Wirtschaftsweges in die ausgebaute Speyerer Strasse. Von hier entlang der Strassenbegrenzungslinie in Nordöstlicher Richtung bis zum nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstückes 4273/2 .

**Im Westen** von v.g. Punkt in südlicher Richtung bis zum nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstückes 4272/7.

Von diesem Grenzpunkt entlang der Nordgrenzen der Flurstücke 4272/7, 4270/12, 4270/11 und 4268/3 bis zu dessen nordwestlichen Grenzpunkt.

Die Abgrenzung verläuft vom v.g. Punkt in südlicher Richtung entlang der Westgrenze des Flurstücks 4268/3 zum nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstückes 4268/2.

Vom v.g. Punkt in südlicher Richtung entlang der Westgrenze des Flurstückes zum Anfangspunkt der Abgrenzung.

Für den räumlichen Geltungsbereich ist die zeichnerische Darstellung maßgebend.

#### **2.4. Beschreibung des Gebietes**

**Bussereaustrasse** und **Speyerer Strasse** laufen ab der Gabelung an der Kreuzung am Friedhof im spitzen Winkel Richtung Osten und Nordosten auseinander.

Im Bereich Speyerer Strasse 14 – 22 und Bussereaustrasse 28 – 24 entstanden somit innenliegende Flurstücke, die weder von der einen noch der anderen Seite gut zu erschließen sind.

Das als Fahrweg gekennzeichnete Flurstück 4273/2 war als Verbindungsweg gedacht vom bestehenden Friedhof südlich der Bussereaustrasse zu einer möglichen Erweiterungsfläche des Friedhofes nördlich der Speyerer Strasse. Als sich abzeichnete, dass diese Erweiterung nicht mehr realisiert werden würde, musste dieser Fahrweg nicht mehr vorgehalten werden und konnte anderweitig genutzt werden.

Die Flächen sind überwiegend regelmäßig gemulchte Grünlandbestände sowie Gartengrundstücke.

Auf dem Flurstück 4273/2 befindet sich eine Obstbaumhochstammplantation mit überaltertem Baumbestand. Auf dem Flurstück 4269/2 befindet sich ein Steinmetz- Grabsteinbetrieb, im nördlichen Teil des Flurstückes steht eine Lager- bzw. Werkstatthalle. Es ist absehbar, dass der Betrieb ausläuft. Danach soll die Fläche einer anderen Nutzung zugeführt werden.

An das Planungsgebiet stoßen die rückwärtigen Grundstücksteile der Anwesen Speyerer Strasse und Bussereaustrasse an. Diese werden überwiegend als Gärten genutzt. Östlich angrenzend liegen die Freiflächen und die Nutzgartenanlage des St. Paulusstiftes.

#### **2.5. Vorbereitende Bauleitplanung, sonstige Planungen**

Das Planungsgebiet ist gem Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Herxheim vom 13.10.2003 als gemischte Baufläche (MI) ausgewiesen.

Die Flurstücke des östlich angrenzenden St Paulusstiftes sind als Flächen für den Gemeinbedarf, hier Soziale Einrichtungen, ausgewiesen.

Ein Teil der Planungsfläche liegt im Bereich eines Grabungsschutzgebietes.

#### **2.6. Städtebauliches Konzept**

Ziel des Bebauungsplanes ist „die Arrondierung des vorhandenen überwiegend dem Wohnen dienenden Mischgebietes zur östlich angrenzenden sozialen Einrichtung des St Paulusstiftes.“

Dieses ist gekennzeichnet durch große, gartenähnliche Freiflächen sowie mehrere, teils mehrgeschossige Baukörper, die sich um ein mehrgeschossiges älteres Bauwerk mit Kapelle gruppieren, teilweise in geschlossener Bauweise. Die ortsübliche Farbgebung für Fassaden sind helle Farbtöne, die Dacheindeckung ist ortsüblich in rötlichbraunen, rötlichen oder dunkelgrauen Farbtönen gehalten. Das Leitbild für die zulässige Bebauung orientiert sich deshalb an der 1-2 geschossigen Einzelhausbebauung der Speyerer Strasse sowie der Bussereaustrasse. Das Leitbild wird ergänzt durch die Festsetzungen zu Dachaufbauten sowie zur zulässigen Dachneigung.

Kleine, das Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe sind gem BauNVO zulässig. Dem wird durch die mögliche Ausnutzung der zulässigen Grundflächenzahl Rechnung getragen.

Durch die Begrenzung auf ein Vollgeschoß sowie die Definierung der Gebäudehöhe durch First- und Traufhöhe wird das bestehende Mischgebiet zu den Freiflächen des St. Paulusstiftes hin arrondiert. Durch das Grün- und Freiraumkonzept wird der Übergang zu den Freiflächen des St Paulusstiftes „gleitend“ gestaltet.

Den Abschluss der Bebauung zum Paulusstift hin bilden 2 in Nord - Südrichtung ausgedehnte Baufenster mit giebelständiger Einzelhausbebauung mit Satteldach. Die Baufenster werden

getrennt durch die verspringende Erschließungsstrasse. Strassenbegleitende, baumbestandene Grünflächen verstärken diese Zäsur, brechen die Strassenflucht und stellen ein Bindeglied zur westlich und südwestlich folgenden Bebauung her.

Das westlich angrenzende Baufenster liegt parallel zu den Grundstücksgrenzen der Anwesen der Speyerer Strasse. Aufgrund des Zuschnittes des Bebauungsgebietes entstehen hier relativ tiefe Grundstücke, sodass hier eine verdichtete Bebauung mit offener Bauweise zulässig ist.

Die kleineren Baufenster auf der südwestlichen Seite orientieren sich an der Südgrenze des Bebauungsgebietes. Sie sind in ihrer Firstrichtung so orientiert, dass eine Südausrichtung der Einzelhäuser erreicht wird.

Das Nutzungskonzept leitet sich aus den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung ab.

Das Baugebiet wird erschlossen über eine Anliegerstrasse mit Seitenstrasse, die dann als Sackgasse endet. Die Erschließungsstrasse mündet sowohl in die Bussereau- als auch in die Speyerer Strasse. Sowohl die Erschließungsstrasse als auch die strassenbegleitenden Grünflächen sind öffentliche Verkehrsflächen.

## **2.7. Grün- und Freiraumkonzept**

Das Grün- und Freiflächenkonzept orientiert sich an der bestehenden Freiflächenstruktur. Der Leitgedanke des Konzeptes zielt darauf ab, den vorhandenen Charakter offener, baumbestandener Grünflächen zu übernehmen und die strassenbegleitenden Grünflächen entsprechend zu gestalten.

Bestandsprägend sind rasenartige Grünlandbestände und Nutzgärten mit Niederstammobstanlagen. In den Grünlandbeständen dominieren neben sogenannten Untergräsern vor allem Verdichtungszeiger wie Gundermann und Kriechender Hahnenfuß. Obergräser fehlen. Der Bestand wird augenscheinlich 1-2 mal im Jahr gemulcht. Der Bestand ist als wenig wertvoll anzusprechen, es dominieren ubiquitäre Arten, die häufig auf Standorten frischer lehmiger Bodenverhältnisse anzutreffen sind.

Wertvolle Biotopstrukturen stellen 19 Obstbaumhochstämme dar, die aufgrund ihres Alters sowie fehlender Pflege teilweise abgängig sind und einen hohen Totholzanteil aufweisen.

Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes müssen diese Bäume gerodet werden, da sie zum Teil im Bereich der Erschließungsstrasse liegen.

Entsprechend dem Leitgedanken sowie zur Minimierung des Eingriffes wird zwingend die Anpflanzung mindestens eines Obstbaumhochstammes pro Grundstück vorgeschlagen. Weiterhin sind die Grünflächen entlang der Strasse mit Bäumen und Strauchgruppen anzupflanzen.

Der o.g. Charakter offener, baumbestandener Grünflächen ähnelt dem der angrenzenden Freiflächen des angrenzenden St. Paulusstiftes und bildet einen einheitlichen Bestand.

Zudem sind Obstbäume insbesondere an Wegen und auf „unwirtschaftlichen Restflächen“ prägend für die dörfliche Struktur, sowie den Übergangsbereich von der Siedlung in die freie Landschaft. Die Freiflächen der Privatgrundstücke sind gärtnerisch anzulegen als Ergänzung zu den bestehenden Gartenanlagen. Die Verwendung heimischer Gehölze wird vorgeschlagen, eine Eingrünung von Zaunanlagen mit freien oder geschnittenen Hecken ist vorzunehmen. Die zulässige Höhe orientiert sich an der ortsüblichen Höhe von maximal 1,50 m. Der Vorgartenbereich ist offen zu gestalten. Müllboxen sind nur mit entsprechend eingegrüntem Sichtschutz zulässig. Der Vorgartenbereich darf nicht als Arbeits- Lager- oder Parkplatz genutzt werden. Eine Auswahl an Gehölzen ist der im Anhang beigefügten Pflanzliste zu entnehmen.

Die gärtnerische Gestaltung der Aussenflächen korrespondiert mit der Gestaltung der angrenzenden Grundstücke an Speyerer Strasse und Bussereaustrasse. Dadurch wird der Eindruck der Arrondierung verstärkt.

Parallel zur Erschließungsstrasse wird eine begrünte befestigte Bankette vorgeschlagen, in der Regenwasser versickern kann.

Im Vorfeld wurden die alten Obstbäume untersucht, ob in Baumhöhlen möglicherweise Winterquartiere für Fledermäuse oder andere Tiere zu finden sind. Die artenschutzrechtliche Einschätzung liegt der Begründung bei. Die Empfehlungen der Artenschutzrechtlichen Beurteilung sind im Zuge der Baumaßnahmen zu realisieren.

## Anhang

Pflanzliste Hecken, Strauchpflanzungen im **Bereich der Aussenanlagen**:

Sträucher

Weissdorn                      Crataegus monogyna spec. (In verschiedenen Sorten, auch als Hochstamm)

Hartriegel                     Cornus mas, Cornus sanguinea

Schlehe                        Prunus spinosa

Schneeball                    Viburnum lantana, opulus

Feldahorn                     Acer campestre auch als Hochstamm

Hainbuche                    Carpinus betulus

Strauchrosen in Sorten

Heckenpflanzen für geschnittene Hecken: Hainbuche, Buchs, Liguster, Weissdorn

Pflanzliste für Baumpflanzungen: Starkwüchsige Obstbaumhochstämme: überwiegend Kernobst wie Apfel, Birne. Wiesenansaat: Landschaftsrasen trittertragend mit Kräutern

## B-Plan Zwischen Speyerer Strasse und Bussereastrasse

### Artenschutzrechtliche Beurteilung gem §1(6), §2(4) BauGB in Verbindung mit §39 BNatSchG

#### 1. Ausgangslage

Die Ortsgemeinde Herxheim beschloß die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Bussereastrasse und Speyerer Weg, westlich an das St. Paulusstift angrenzend. Damit soll die Bebauung der als Mischgebiet ausgewiesenen Ortslage zum St Paulusstiftes arrondiert werden.

Weiterhin sollen innenliegende Grundstücke mit erschlossen werden. Aufgrund der innerörtlichen Lage des Planungsgebietes kann der Fachbeitrag Naturschutz entfallen. Dennoch wurde von Seiten der Landespflegebehörde angeregt, eine Artenschutzrechtliche Beurteilung gem § 39 BNatSchG durchzuführen.

Grund für die Anregung ist die Tatsache, dass im Bestand auf dem **Flurstück 4273/2 19** Obstbaumhochstämme mit teils hohem Totholzanteil zu finden sind. Im Zuge der Erschließung des Gebietes müssen diese gerodet werden.

#### 2. Fragestellung

Da solche Strukturen ökologisch sehr wertvoll und gerade im Siedlungsbereich sehr selten sind, sollte vorab geprüft werden,

- ob Säugetiere (Fledermäuse) in Baumhöhlen oder –spalten überwintern.

#### 3. Bestandsbeschreibung

Bei dem Bestand handelt es sich um 19 Obstbaumhochstämme, die in einer Nord-Süd orientierten Reihe gepflanzt wurden. Die Bestandshöhe liegt bei ca. 5-6 m, der Stammdurchmesser beträgt bei den dicksten Exemplaren max. 40 cm, gemessen in 1m Stammhöhe.



**Baumhöhle in einem horizontalen Leitast**

Eine Strauchschicht fehlt, die Krautschicht ist mit einem Grünlandbestand bewachsen, der augenscheinlich (Begehung im November) 2-3 mal im Jahr gemäht wird.

Bei den Bäumen handelt es sich überwiegend um Kernobst (Birnen und Äpfel), und vereinzelt Steinobstbäumen, vor allem Zwetschgen. Einige Baumkronen waren von Schlingknöterich überwuchert und schon abgestorben, bei anderen war der Leittrieb nicht mehr vorhanden, und Wurzelschösslinge bildeten den Habitus. Zudem überwuchert Efeu an einigen Bäumen den Schaft. Insgesamt ist die Anlage wenig gepflegt worden, die Baumkronen sind entsprechend vergreist, einzelne Leitäste waren infolge Windbruches abgebrochen, die Bruchstellen am Stamm eingefault.

Bei 2 Bäumen waren am Baumschaft Spechthöhlen erkennbar, ein horizontal ausladender Leitast war komplett ausgehöhlt. Weiterhin waren an der Rinde Spuren von Spechten erkennbar, die jedoch nur den äußeren Rand des Holzkörpers erreichten. Die vorgefundenen Höhlen lagen alle in einer Höhe bis max. 2,5m über Gelände.

Die Höhlen wurden mit einer Taschenlampe

ausgeleuchtet, die größere Höhle hatte einen Durchmesser von ca. 20cm.



Höhle in ca. 2,0 m Höhe im Stammbereich

#### 4. Befund

In den Höhlen konnten **keine** überwinternden Säugetiere insbesondere Fledermäuse gefunden werden. Es ist jedoch zu vermuten, dass sich in den angefaulten Baumbereichen Insektenlarven befinden, wobei die Durchmesser der Larvengänge max. 0,5 – 0,6cm betragen.

#### 5. Ergebnisse aus der Literatur

Über Literaturrecherche wurde nach den Kriterien gesucht, die eine Baumhöhle zu einem geeigneten Winterquartier für Fledermäuse machen.

Einige Fledermäuse überdauern die kalte Jahreszeit im Winterschlaf, andere Arten ziehen in wärmere Gefilde, in denen es genug Beuteinsekten gibt. Damit die über die Vegetationsperiode angefahrenen Energiereserven auch ausreichen, wird in dieser Ruhephase u.a. der Stoffwechsel und die Herzfrequenz gedrosselt, um unnötige Energieverluste zu vermeiden. Optimale Umgebungsbedingungen für die Tiere sind gleichbleibende Temperaturen von 2 –5 Grad Celsius sowie gleichbleibend hohe Luftfeuchte. Solche Bedingungen finden sich z.B. in Felshöhlen, -stollen und -kellern.

3 Arten sind bekannt, die auch in Baumhöhlen überwintern, so das Braune Langohr ( *Plecotus auritus*), der Große Abendsegler (*Nyctalus noctula*) und die Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*).

Winterquartiere dieser Tiere werden beschrieben als dickwandige Baumhöhlen, mit einem Mindestdurchmesser von 20 cm und einem optimalen Durchmesser von 30 – 50 cm. Wichtig ist, dass die Quartiere von aussen nicht gestört werden können. Jede Störung würde die Tiere aufwecken und ginge einher mit einem zusätzlichen Energieverbrauch. So wurden bei einer Untersuchung in Mittelhessen die meisten als Winterquartier genutzten Baumhöhlen in Höhen von 6 – 10 m über Geländeniveau gefunden.

#### 6. Abschätzung der Auswirkungen durch den Verlust an Baumhöhlen

Vergleicht man diese Ergebnisse mit den im Planungsgebiet vorgefundenen Baumhöhlen, so stellen diese eher störanfällige Winterquartiere dar. Sie sind störanfällig durch die gut erreichbare Lage in ca. 2,0 m Höhe, zudem sind sie relativ klein, sodass nur wenige Exemplare Platz hätten.

Des Weiteren käme hinzu, dass auch Temperaturschwankungen im Winter störend auf den Organismus der Federmäuse auswirken. Die Bäume im Planungsgebiet stehen ungeschützt in der freien Fläche, sodass sowohl Ostwinde als auch die Sonneneinstrahlung bei Windstille zu starken Schwankungen des Mikroklimas führen würde. In der Folge würden die Tiere öfters aufwachen, was den Energieverbrauch zusätzlich belasten würde. Bei starken Ostwinden könnte die Temperatur auch unter 0 Grad Celsius absinken, was sich ebenfalls sehr ungünstig auf die Energiebilanz der Tiere auswirken würde.

Es ist eher denkbar, dass die Höhlen als Sommerquartier genutzt werden und den nachtaktiven Tieren tagsüber Schutz vor Beutegreifern bieten. So ziehen sich die Tiere tagsüber in Baumspalten oder kleinere Baumhöhlen zurück.

## **7. Fazit**

Im Zuge der Erschließung des Baugebietes zwischen Bussereastrasse und Speyerer Strasse müssen ca. 19 Bäume mit teils hohem Totholzanteil gefällt werden. Zudem wurden 2 Baumhöhlen gefunden. Bei einer Begehung wurde geprüft, ob Fledermäuse oder andere Tiere in diesen Höhlen überwintern. Es wurden keine Tiere gefunden. Im Literaturvergleich werden größere Baumhöhlen in einer Höhe von 6-10 m als geeignete Winterquartiere beschrieben. Zudem ist aufgrund der Lage des Baumbestand in der freien Fläche zu erwarten, dass durch Ostwinde und Sonneneinstrahlung Temperaturschwankungen auftreten, die ebenfalls störend auf die Tiere sich auswirken.

Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass sie als Sommerquartiere genutzt werden.

Weiterhin wurden viele Insektengänge an Totholz festgestellt. Eine genauere Untersuchung wurde nicht vorgenommen. Es ist davon auszugehen, dass Insektenlarven diese Bereiche besiedeln.

Es wird vorgeschlagen, dass

- die **Stämme als Ganzes als Totholz auf einer Biotopfläche gelagert werden sollten**, damit der Entwicklungszyklus abgeschlossen werden kann.
- durch die **Anbringung von künstlichen Nisthöhlen** in räumlicher Nähe der Verlust an Sommerquartieren und Bruthöhlen für Fledermäuse und Spechte durch das Fällen der Bäume ausgeglichen werden sollte