

ORTSGEMEINDE HERXHEIM

**BEBAUUNGSPLAN
„HAUPTSTRASSE – NEUFASSUNG“**

IM ORTSBEZIRK HAYNA

BEGRÜNDUNG

FEBRUAR 2026

INHALT

1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets	6
2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung	9
3. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	11
3.1 Einheitlicher Regionalplan	11
3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan.....	12
3.3 Dorfentwicklungskonzept.....	13
4. Bestehendes Baurecht	16
4.1 Bebauungsplan Hauptstraße	16
4.2 Bebauungsplan „Hauptstraße, 1. Änderung“	18
4.3 Bebauungsplan „Hauptstraße, 2. Änderung“	19
4.4 Bebauungsplan „Hauptstraße 3. Änderung“	20
4.5 Unbeplante Flächen.....	20
5. Bestandssituation im Plangebiet	23
5.1 Vorhandene und umgebende Nutzung	23
5.2 Fachrechtliche Schutzgebiete.....	23
5.2.1 Naturschutz- und Wasserrecht.....	23
5.2.2 Denkmalschutz	23
5.3 Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur	27
5.3.1 Verkehrliche Erschließung	27
5.3.2 Technische Infrastruktur.....	28
5.4 Entwässerung.....	29
5.5 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft	29
5.6 Immissionsschutz	30
5.7 Sturzflutgefährdung	31
5.8 Bodenschutz.....	33
5.9 Radon.....	33
5.10 Artenschutz.....	33
6. Planung	35
6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	36
6.1.1 Art der baulichen Nutzung.....	36
6.1.2 Maß der baulichen Nutzung	39
6.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen.....	41
6.1.4 Bauweise	42
6.1.5 Hauptbaukörper im rückwärtigen Grundstücksbereich.....	45
6.1.6 Flächen für Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten.....	46

6.1.7	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen / Mindestgröße von Baugrundstücken	47
6.1.8	Private Grünfläche	48
6.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	48
6.2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	48
6.2.2	Dachgestaltung	49
6.2.3	Fassaden	50
6.2.4	Fenster und Schaufenster.....	50
6.2.5	Werbeanlagen.....	51
6.2.6	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	51
6.2.7	Einfriedungen und Tore.....	52
6.2.8	Zahl der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze	52
6.2.9	Traufausbildung, Ortgang, Auskragungen und Gebäudedämmung	52
6.3	Grünordnung.....	53
6.4	Planungsbedingte Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft.....	53
6.4.1	Planungsbedingte Eingriffe im Bereich des bislang gültigen Bebauungsplans „Hauptstraße“	53
6.4.2	Planungsbedingte Eingriffe im Bereich des bislang im unbeplanten Innenbereich liegenden Flächen	54
6.4.3	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft	55
6.5	Immissionsschutz	56
6.5.1	Immissionsschutzrechtliche Anforderungen.....	56
6.5.2	Verkehrslärm.....	56
6.5.3	Gewerbelärm	57
6.6	Verkehrliche Erschließung.....	57
6.7	Ver- und Entsorgung.....	57
6.7.1	Versorgung / Ableitung des Schmutzwassers	57
6.7.2	Umgang mit dem Niederschlagswasser	58
6.7.3	Wasserhaushaltsbilanz	58
7.	Bodenordnung.....	61
8.	Umweltbericht.....	62
8.1	Beschreibung der Planung	62
8.1.1	Anlass und Aufgabenstellung.....	62
8.1.2	Lage und Kurzcharakteristik des Planungsgebietes.....	64
8.1.3	Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	66
8.1.4	Flächenbedarf der Planung.....	67

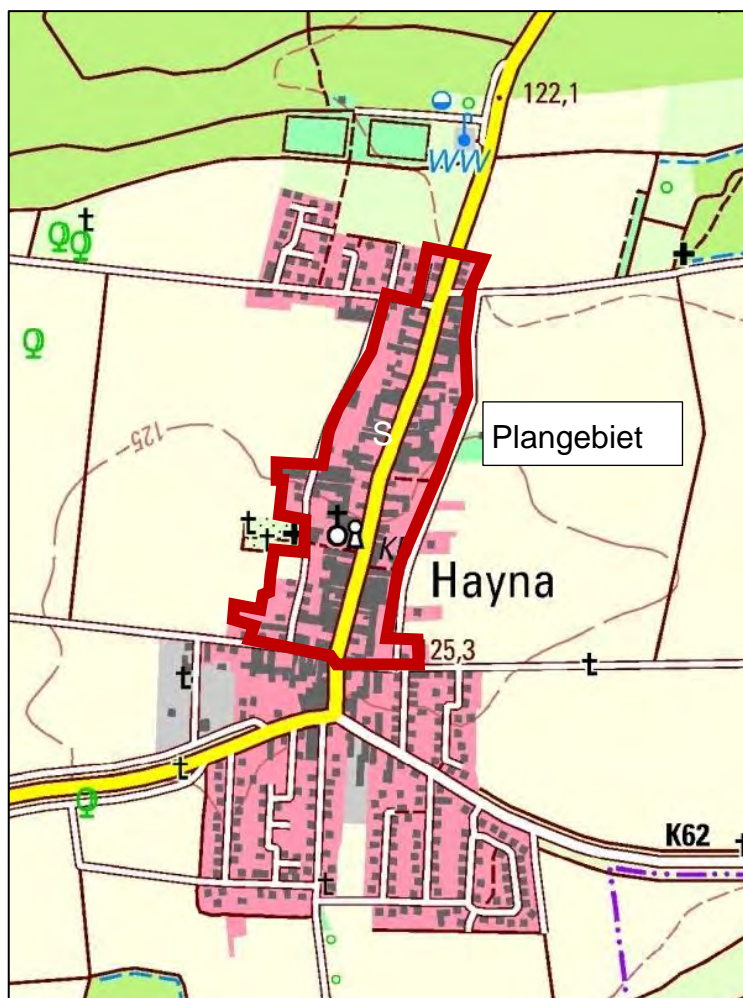
8.2	Übergeordnete Vorgaben	68
8.2.1	Fachgesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes	68
8.2.2	Fachrechtliche Schutzgebiete	70
8.3	Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens.....	73
8.3.1	Beschreibung des Untersuchungsrahmens	73
8.3.2	Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens.....	73
8.4	Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes.....	74
8.4.1	Naturräumliche Gliederung	74
8.4.2	Geologie und Boden	75
8.4.3	Klima / Luft	76
8.4.4	Wasser.....	77
8.4.5	Biotoptypen	79
8.4.6	Tiere.....	80
8.4.7	Siedlungsbild.....	81
8.4.8	Erholungspotenzial.....	81
8.4.9	Kultur- und Sachgüter	81
8.4.10	Schutzgut Mensch.....	82
8.4.11	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	84
8.5	Alternativenprüfung.....	86
8.5.1	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	86
8.5.2	Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen	90
8.6	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Umsetzung des Vorhabens	90
8.7	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen.....	92
8.7.1	Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft	92
8.7.2	Maßnahmen zum Immissionsschutz	94
8.8	Zusätzliche Angaben	94
8.8.1	Technischer Umweltschutz (Abfall/Abwasser)	94
8.8.2	Energie.....	95
8.8.3	Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels.....	95
8.8.4	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	95
8.8.5	Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	95

8.8.6	Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	96
8.8.7	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren.....	96
8.8.8	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	96
8.8.9	Referenzliste der für den Umweltbericht herangezogenen Quellen	96
8.8.10	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	96
9.	Zusammenfassende Erklärung	98
9.1	Zielsetzung der Planung	98
9.2	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	98
9.3	Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	98
9.4	Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	99

1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst den historischen Ortskern von Hayna beiderseits der Hauptstraße von der Friedhofstraße im Westen bis zum Kapellenweg im Osten sowie von der Kreuzstraße im Süden bis zum nördlichen Ortsrand. Im Süden des Plangebiets sind einzelne bereits bebaute oder gemäß § 34 BauGB bebaubare Grundstücke westlich der Friedhofstraße und östlich des Kapellenwegs mit ins Plangebiet einbezogen.

Das Plangebiet hat eine Größe von rund 12,9 ha.



Lage im Raum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt:

- im Norden: durch die südliche, östliche und nördliche Grenze der Straße Im Geiersching (Flurstück 1554/4, 2/5 und 1567/5), durch die östliche Grenze des Flurstücks 1567/6 sowie durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 2093/6, 1564, 245, 246, 247 und 248/2.
- im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks 249, durch eine Linie über die Straße Heulachgraben (Flurstück 301/1) von der südwestlichen

Ecke des Kapellenwegs (Flurstück 513/8), durch die westliche Grenze des Kapellenwegs (Flurstück 513/8), durch eine Linie von der südöstlichen Ecke des Flurstücks 156/2 über den Kapellenweg bis zur südöstlichen Ecke des Flurstücks 363, durch die südliche Grenze des Flurstücks 363, durch die westliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 373/6 sowie die Verlängerung dieser Grundstücksgrenze nach Norden bis zum Auftreffen auf die südliche Grenze des Flurstücks 363 und die Verlängerung dieser Flurstücksgrenze nach Süden bis zum Auftreffen auf die nördliche Grenze der Feldstraße (Flurstück 375/2).

- im Süden: durch die nördliche Grenze der Feldstraße, durch die östliche Grenze der Hauptstraße, durch eine Linie über die Hauptstraße von der nordöstlichen Ecke des Flurstücks 142 auf die nordöstliche Ecke der Kreuzstraße und durch die nördliche Grenze der Kreuzstraße (Flurstück 1446).
- im Westen: durch die östliche und nördliche Grenze des Flurstücks 1837/4, durch die östliche Grenze des Flurstücks 1469/6, durch die südliche und östliche Grenze des Flurstücks 1498/2, durch eine Linie von der nordöstlichen Ecke des Flurstücks 1498/2 bis zum Auftreffen auf die südliche Grenze des Flurstücks 1881 im Abstand von 41 m zur südöstlichen Ecke des Flurstücks 1881, durch die östlichen Grenze des Flurstücks 1881 und die östliche und nördliche Grenze des Flurstücks 1515/3 (beide Friedhof Hayna), durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 1518/4 und 1520/4, durch die östliche und nördliche Grenze des Flurstücks 1522/7, durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 1522/3 und 1523, durch die südliche Grenze des Flurstücks 1524, durch eine Linie in Verlängerung der südlichen Grenze des Flurstücks 1524 nach Osten bis auf die östliche Grenze der Friedhofstraße und durch die östlich Grenze der Friedhofstraße (Flurstück 1983/7).

Die einbezogenen Flurstücke ergeben sich aus folgendem Lageplan:



Abgrenzung Geltungsbereich, ohne Maßstab

Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzung und die einbezogenen Flächen ergeben sich abschließend aus der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB).

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Das Plangebiet umfasst den historischen Ortskern von Hayna.

Die Ortslage von Hayna wurde im 12. Jahrhundert als Rodungssiedlung im Wald angelegt. Die grundlegende Siedlungsstruktur eines Straßendorfes, dessen Gehöfte sich größtenteils als langgestreckte Hakenhöfe beiderseits der Hauptstraße aufspannen und das im Westen von der Friedhofstraße und im Osten vom Kapellenweg begrenzt wird, hat sich bis heute in den Grundzügen erhalten. Neben dem Ortsgrundriss wird das Ortsbild außerdem durch die charakteristische Bebauung in Haus-Hof-Bauweise bestimmt. In seiner wechselvollen Geschichte wurde Hayna mehrfach verwüstet, so dass sich von der mittelalterlichen Bebauung keine Bauwerke erhalten haben. Das älteste, bis heute erhaltene Gebäude in Hayna stammt aus dem Jahr 1701 (Hauptstraße 97). Der Ortskern weist damit einen noch weitgehend unveränderten Ortsgrundriss eines Pfälzer Straßendorfes mit einem selten dichten Baubestand vom Barock bis Späthistorismus auf. Neben den nahezu durchgängig als giebelständige Fachwerkhäuser errichteten straßenseitigen Wohngebäuden, rückwärtigen Scheunen und weiteren Wirtschaftsgebäuden, die um den zentralen Hof des jeweiligen Anwesens gruppiert sind, wird das Ortsbild insbesondere durch die hohen und meist schmalen Tabakschuppen bestimmt. Die mit dem Aufkommen des kommerziellen Tabakanbaus in der Pfalz ergänzten Tabakschuppen sind in der Regel direkt an der Friedhofstraße und dem Kapellenweg errichtet und schließen so die langgestreckten Parzellen in der Regel nach Außen ab. Auch bei neuzeitlichen Ergänzungen oder beim Ersatz von Gebäuden wurde in der Vergangenheit der Maßstab und die Fassadengestaltung der historischen Bebauung aufgenommen, so dass sich der Ortskern heute als harmonisches Ganzes präsentiert.

Zum Erhalt der prägenden Siedlungsstruktur wurde die Denkmalzone „Ortskern Hayna“ eingerichtet. Der Schutzzweck der Denkmalzone „Ortskern Hayna“ ist die Erhaltung des kennzeichnenden Straßen- und Ortsbildes (§ 5 Abs. 1 Ziffer 2 in Verbindung mit § 5 Abs. 3 DSchPflG) sowie die Erhaltung des kennzeichnenden Ortsgrundrisses (§ 5 Abs. 1 Ziffer 3 in Verbindung mit § 5 Abs. 4 DSchPflG).

Neben der Denkmalzone finden sich im Ortskern etliche Einzelgebäude und Hofanlagen, die als Einzeldenkmal einem strengeren, über die Denkmalzone hinausgehenden Schutz unterliegen.

Aufgrund der denkmalrechtlichen Ausweisungen einerseits und der sich wandelnden Nutzungsstruktur des Ortsteils Hayna weg von einer Gemeinde mit vorwiegend landwirtschaftlichen Kleinbetrieben oder Nebenerwerbsbetrieben im Tabakanbau hin zu einem reinen Wohnort ohne aktiven landwirtschaftlichen Betrieb im Ortskern wurde im Jahr 2005 der Bebauungsplan „Hauptstraße“ aufgestellt. Ziel des Bebauungsplans war es, im Zusammenspiel mit dem Denkmalschutz die Möglichkeiten für eine geordnete Weiterentwicklung der bestehenden Bausubstanz auszuloten.

Augenmerk lag dabei zunächst auf einer Umnutzung der nicht mehr benötigten landwirtschaftliche Nebengebäude und Scheunen um den zentralen Hof zu Wohnzwecken, um einerseits den Bedarf an Wohnfläche zu decken und andererseits den Erhalt der bestehenden Baustruktur und Dachlandschaft zu ermöglichen. Die ortsbildprägenden Tabakschuppen wurden zu diesem Zeitpunkt zumindest teilweise noch in ihrer ursprünglichen Funktion zum Trocknen von Tabakblättern genutzt und sollten nach dem Willen des Denkmalschutzes als Zeugnisse der Tabakproduktion unverändert erhalten bleiben. Die rückwärtigen Flächen jenseits des Scheunenriegels, in denen sich auch die meist zur Friedhofstraße und dem Kapellenweg orientierten Tabakschuppen befinden, wurden daher im Bebauungsplan „Hauptstraße“ als private Grünflächen festgesetzt, in denen landwirtschaftliche Nutzungen und bauliche Anlagen für die Landwirtschaft jedoch ausdrücklich uneingeschränkt zulässig sind. Ein kleiner Teil der vorhandenen Tabakschuppen im Südwesten des Plangebiets wurde als Fläche mit zu erhaltenden baulichen Anlagen festgesetzt.

Der einfache Bebauungsplan „Hauptstraße“ traf zum Erhalt der Bausubstanz eng bis sehr eng an der vorhandenen Bausubstanz geführte Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche. Ein Teil der vorhandenen und im Kataster des Bebauungsplans verzeichneten Nebengebäude befinden sich sogar außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Auf eine Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung in Form einer GRZ, GFZ oder einer maximal zulässigen Grundfläche wurde jedoch - vermutlich aufgrund der heterogenen Grundstückszuschnitte- und Größen - verzichtet. Lediglich die maximal zulässige Wand- und Firsthöhe wurde im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans für die Grundstücke des ehemaligen Raiffeisenlagers und der ehemaligen Tabakfabrik auf maximal 7,5 m Wand- und 12,5 m Firsthöhe begrenzt, um Überentwicklungen bei der Neubebauung dieser Flächen zu vermeiden.

Mit dem Wegfall der EU-Subvention im Jahr 2010 ist der kommerzielle Tabakanbau in der Pfalz praktisch zum Erliegen gekommen. Die Tabakschuppen stehen seither leer und verfallen zusehends bzw. sind bereits verschwunden. Gleichzeitig besteht auch im Ortsteil Hayna ein ungedeckter Bedarf an Wohnbaufläche, der aufgrund der regionalplanerischen Restriktionen vorrangig im Rahmen der Nachverdichtung zu decken ist. Um einerseits den notwendigen Wohnraum zu schaffen und andererseits wenigstens die städtebaulich prägende Struktur, Dachlandschaft und Ortssilhouette dauerhaft zu erhalten wäre eine Umnutzung der noch vorhandenen Tabakschuppen zur Wohnnutzung wünschenswert. Der bestehende Bebauungsplan lässt mit der Festsetzung der rückwärtigen Grünflächen eine Umnutzung der Tabakschuppen jedoch eindeutig nicht zu. Auch in Bezug auf die bauliche Weiterentwicklung des Gebäudebestandes zwischen Hauptstraße und rückwärtigem Scheunenriegel hat sich der Bebauungsplan mit den sehr eng an den vorhandenen Gebäuden geführten überbaubaren Grundstücksflächen als deutlich zu restriktiv erwiesen. Mit der Neufassung des Bebauungsplans soll ein großzügigerer Rahmen für die weitere bauliche Entwicklung des Ortskerns von Hayna abgesteckt werden, der einerseits die wertgebenden städtebaulichen Strukturen erhält, eine Überentwicklung vermeidet und trotzdem ausreichend Handlungsspielraum für eine angemessene und zweckmäßige Umnutzung des Gebäudebestandes hin zur Wohnnutzung sowie mit dem Wohnen verträgliche weitere Nutzungen bietet. Um dauerhaft eine der

dörflichen Siedlung angemessene Wohnqualität zu gewährleisten, soll die Gartenzone zwischen dem rückwärtigen Scheunenkrantz und der Reihe der Tabakschuppen entlang der Friedhofstraße und des Kapellenwegs als private Gartenfläche erhalten und gegen eine bauliche Nutzung gesichert werden.

Wesentliche Ziele der Ortsgemeinde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hauptstraße - Neufassung“ sind:

- Ermöglichung einer maßvollen und geordneten Nachverdichtung unter Beachtung des historisch gewachsenen Ortsbildes.
- Vermeidung von baulichen Überentwicklungen im Ortskern.
- Erhalt der Bausubstanz oder zumindest der Kubatur der historischen Tabakschuppen durch Umnutzung zu Wohnzwecken.
- Erhalt der Grün- und Gartenzone zwischen dem rückwärtigen Scheunenriegel und der Reihe der Tabakschuppen entlang der Friedhofstraße und des Kapellenwegs.
- Die planungsrechtliche Sicherung der bereits bestehenden oder planungsrechtlich gemäß § 34 BauGB zulässigen Bebauung westlich der Friedhofstraße und östlich des Kapellenwegs und der Einbezug dieser Bebauung in die Ortslage.
- Die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

3. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

3.1 Einheitlicher Regionalplan

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein Neckar ist der Ortsgemeinde Herxheim bei Landau die zentralörtliche Funktion als kooperierendes Mittelzentrum im Verbund mit Annweiler am Trifels, Edenkoben und Landau in der Pfalz sowie als Siedlungsbereich Wohnen und Siedlungsbereich Gewerbe zugewiesen. Die Funktion als Siedlungsbereich Wohnen erstreckt sich jedoch ausdrücklich nicht auf den Ortsteil Hayna, der in seiner Entwicklung von Wohnbaufläche auf den Eigenbedarf beschränkt bleibt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Fassung der 1. Teiländerung der Kapitel Wohnbauflächen und Gewerbliche Bauflächen als Siedlungsfläche Wohnen im Bestand sowie teilweise im Fall der Flächen westlich der Friedhofstraße und östlich des Kapellenwegs als restriktionsfreie Fläche (sogenannte „Weißfläche“) dargestellt. Der Bebauungsplan passt sich somit an die Ziele der Raumordnung an.



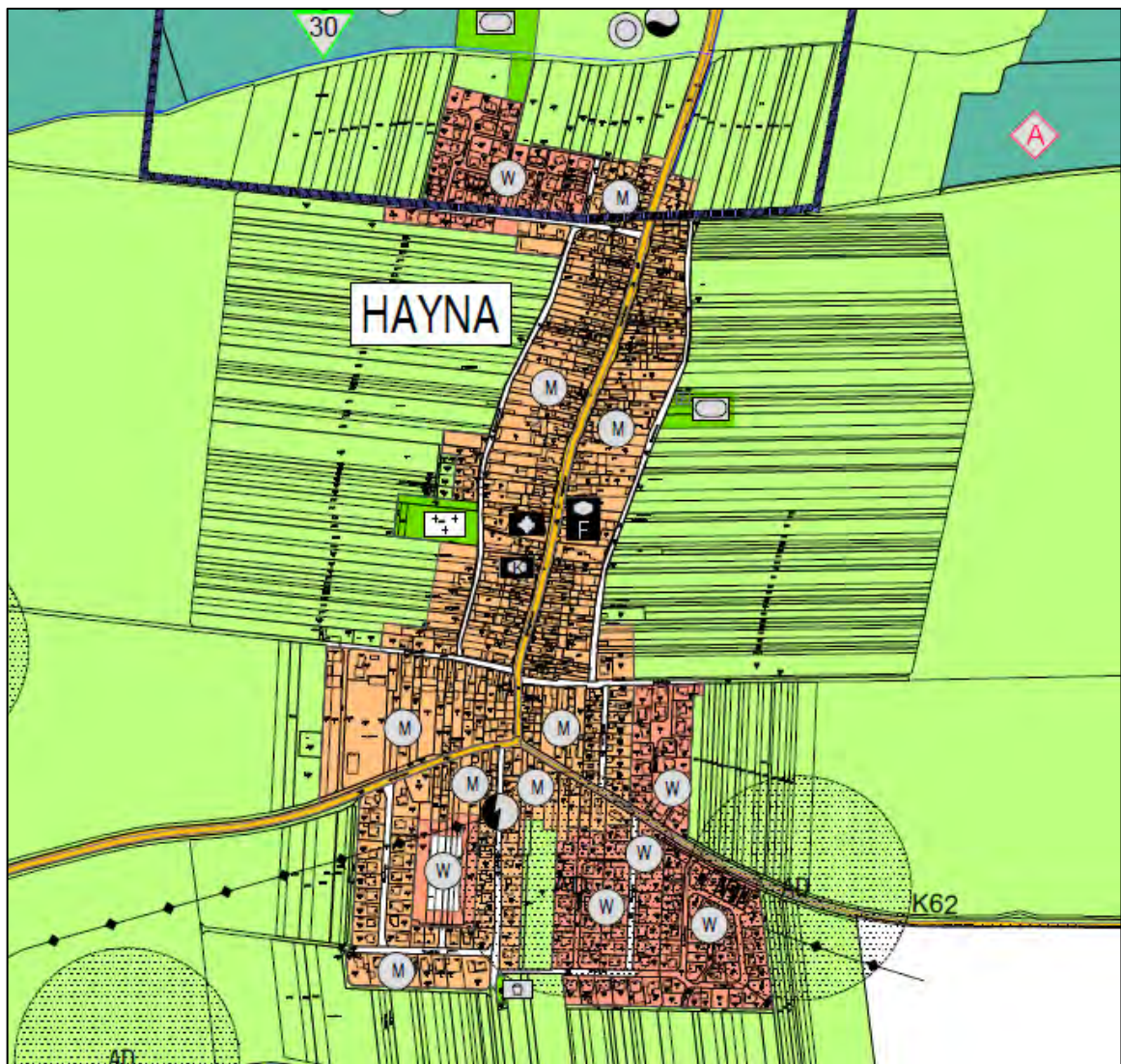
Ausschnitt aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar – 1. Änderung

3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Herxheim vom 02.08.2019 ist das Plangebiet durchgehend als gemischte Baufläche im Bestand dargestellt. Im Ortskern sind die hier vorhandenen Institutionen Kirche, Kindergarten, Feuerwehr sowie die Gemeindehalle als sozialen Zwecken dienendes Gebäude entsprechend der jeweiligen Funktion durch Planzeichen, jedoch ohne Flächenzuweisung, dargestellt.

Die nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogenen Teile der Ortslage sind im Flächennutzungsplan ebenfalls als Mischbaufläche bzw. im Fall der Neubaugebiets nordwestlich und südöstlich der Ortslage als Wohnbaufläche dargestellt. Bis auf die als öffentliche Grünfläche dargestellten Flächen des Friedhofs westlich und eines bisher nicht verwirklichten Sportplatzes östlich des Ortskerns von Hayna sind die die Ortslage umgebenden Flächen als Fläche für die Landwirtschaft im Bestand dargestellt.

Die Festsetzung eines dörflichen Wohngebiets sowie einer Fläche für Gemeinbedarf kann damit aus der Darstellung des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets aus der Darstellung einer Mischbaufläche erscheint im Fall der randlichen Flächen der Ortslage Hayna ebenfalls planungsrechtlich angemessen, da in diesen Bereichen keine historischen Bauformen vorhanden sind, die die Ausweisung eines dörflichen Wohngebiets erfordern. Gleichzeitig scheidet die Festsetzung eines Mischgebiets am Fehlen eines für diesen Gebietstyp angemessenen Anteils gewerblicher Nutzungen, der auch in der weiteren Entwicklung der Fläche nicht zu erwarten ist.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Herxheim

3.3 Dorfentwicklungskonzept

Um die Entwicklung des Ortsteils Hayna positiv zu begleiten und zu gestalten wurde im Jahr 2023 das Dorfentwicklungskonzept für den Ortsteil Hayna erarbeitet. Im

Rahmen des Dorfentwicklungskonzepts sollen Wege für den Erhalt des Lebensraums Dorf und dessen Stärkung als Wohn- und Arbeitsraum aufgezeigt werden, mit denen die gewachsenen Strukturen und Charakteristika langfristig erhalten werden können.

Ein auch durch die denkmalschutzrechtliche Nachqualifizierung gestützter Konsens besteht in Bezug auf den Erhalt der vorhandenen mit dem Wegfall des Tabakanbaus funktionslos gewordene Tabakschuppen. Anders als noch im ersten Dorfentwicklungskonzept aus dem Jahr 1984 als die Ortsgemeinde mit 14 landwirtschaftlichen Haupt- und 60 Nebenerwerbsstellen noch durch die Landwirtschaft und insbesondere den Tabakanbau geprägt war, ist zwischenzeitlich die ursprüngliche Funktion der das Ortsbild prägenden Schuppen sowie des rückwärtigen Scheunenkranzes entfallen. Die Schuppen und Scheunen stehen zum weit überwiegenden Teil leer oder sind deutlich untergenutzt und stehen damit für eine Umnutzung zur Verfügung. Der zukünftige Wohnungsbau soll dementsprechend kleinteilig, barrierefrei und bedarfsorientiert innerhalb des bestehenden Ortskerns stattfinden, indem die erhaltenswerten Tabakschuppen, Scheunen und Nebengebäude zu Wohnzwecken umgenutzt und vorhandene Baulücken geschlossen werden. Dabei ist auch eine Ergänzung der lückigen Reihe der Tabakschuppen entlang der Friedhofstraße und des Kapellenweges Teil der Konzeption. Entlang der Friedhofstraße und am Kapellenweg sind die meisten Tabakschuppen bereits abgerissen worden. Um der hohen Nachfrage nach Bauplätzen in Hayna gerecht zu werden, soll diese Struktur wieder aufgegriffen werden. Die neue Bebauung soll einerseits die alte Struktur aufgreifen, muss aber andererseits moderne, gesunde Wohnverhältnisse sichern.

Für den Umbau, den Ersatz und die Ergänzung der historischen Bausubstanz müssen Regeln aufgestellt werden, die einen Rahmen vorgeben.

Dazu zählt der Erhalt der Strukturen, das Beibehalten der Kubaturen und Dachneigungen sowie die Gliederung der Fassaden. Ein laissez-faire würde gemäß der Einschätzung des Dorfentwicklungskonzeptes trotz der Lage in der zweiten Reihe das Gesamtbild der Ortschaft Hayna nachhaltig stören.

Auch eine Verdichtung im Sinne des einstigen Normalzustands ist gemäß den Zielen des Dorfentwicklungskonzeptes nicht mehr vorstellbar. Mit der Umnutzung der Nebengebäude und Tabakschuppen für Wohnzwecke oder für Kleingewerbe müssen angemessene Abstände eingehalten werden, um eine gute und damit zukunfts-trächtige Wohnqualität zu gewährleisten.



Dorfentwicklungskonzept Herxheim; Ortsteil Hayna - Gestaltungsplan

4. Bestehendes Baurecht

Der weit überwiegende Teil des Plangebiets befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Hauptstraße“ aus dem Jahr 2005, der in Teilbereichen insgesamt 3 mal geändert wurde.

4.1 Bebauungsplan Hauptstraße

Bei dem Bebauungsplan „Hauptstraße“ von 2005 handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, der keine Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung macht. Auf eine Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplans aufgrund der heterogenen Grundstückszuschnitte bewusst verzichtet. Eine Begrenzung der zulässigen Bebauung erfolgt durch die eng am Bestand geführten und teilweise hinter dem Bestand zurückbleibende Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen. Im Bereich des rückwärtigen Scheunenriegels wird im nördlichen Teil des Plangebiets Raum für eine Nachverdichtung eingeräumt. Im bereits dichter bebauten südlichen Teil des Ortskerns bleiben die überbaubaren Grundstücksflächen auch im Bereich des Scheunenkranzes hinter dem hier bereits deutlich in die rückwärtige Gartenfläche ausgreifenden Bestand der Scheunen und Nebengebäude zurück. Die städtebaulich prägende Bauflucht der straßenseitigen Bebauung wird durch Baulinien entlang der Hauptgebäude gesichert. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche einschließlich der Tabakschuppen sind durchgehend als private Grünfläche festgesetzt. Innerhalb der privaten Grünfläche sind landwirtschaftliche Hofstellen zwar ausdrücklich zulässig, die Errichtung baulicher Anlagen scheitert jedoch an der fehlenden überbaubaren Grundstücksfläche. Die Tabakschuppen genießen damit lediglich Bestandschutz. Eine wesentliche bauliche Veränderung oder Umnutzung der Tabakschuppen z.B. zu Wohnzwecken aber auch für eine andere gewerbliche Nutzung ist auf der Basis des Bebauungsplans „Hauptstraße“ planungsrechtlich nicht zulässig.



Planzeichnung des Bebauungsplans „Hauptstraße“ aus dem Jahr 2005

Der Bebauungsplan enthält darüber hinaus im Wesentlichen die folgenden Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung als Dorfgebiet sowie im Bereich der funktionalen Ortsmitte um Kirche, Kindergarten Gemeindehalle, ehemalige Schule Pfarrhaus und Feuerwehr als Fläche für Gemeinbedarf
- Maximal 1 Wohnung je Wohngebäude, ausnahmsweise können zwei Wohnungen zugelassen werden, wenn es sich um die Kombination aus Wohngebäude und ehemaligem Nebengebäude / Scheune handelt, die planungsrechtlich als ein

Gebäude bewertet werden oder wenn bei der Teilung das Vorgebäude auf einem separaten Grundstück von mindestens 400 qm steht.

- Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie ausnahmsweise bis zu einem Abstand von 10 m zur Friedhofstraße und zum Kapellenweg zulässig.
- Die zeichnerisch festgesetzten privaten Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und dürfen maximal zu 40% versiegelt sein.
- Schallschutz entlang der Hauptstraße mit Lärmpegelbereich IV für die Stirnseiten der Gebäude direkt an der Hauptstraße und Lärmpegelbereich III für seitliche und weiter zurückliegende Außenwände.
- Zulässig sind Sattel- und Krüppelwalmdächer mit 40 – 55 ° Neigung,
- Gauben, Dachflächenfenster, und Nebengiebel sind in Anordnung und Größe begrenzt; Dacheinschnitte sind unzulässig.
- Weitere gestalterische Festsetzungen zu Traufausbildung und Ortgang; Fassaden; Fenstern, Schaufenstern und Toren; Dachfarbe- und Eindeckung; Dachüberstand bei Grenzbebauung.

Der Bebauungsplan trägt mit seiner engen Begrenzung auf den Bestand insbesondere dem Denkmalschutz Rechnung und war in seinen teilweise strengen Regelungen als punktuell änderbare Ausgangsbasis für die weitere Entwicklung des Ortskerns von Hayna vorgesehen.

Der Bebauungsplan „Hauptstraße“ wurde seit 2005 dreimal in verschiedenen Teilbereichen geändert.

4.2 Bebauungsplan „Hauptstraße, 1. Änderung“

Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplans „Hauptstraße“ war der konkrete Wunsch zweier Bauherren zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern auf dem Gelände der zwischenzeitlich aufgegebenen Tabakfabrik sowie des ehemaligen Raiffeisengebäudes an der Kreuzstraße. Da der Gemeinderat die Errichtung von Wohnungen befürwortete, wurde der Bebauungsplan punktuell geändert. Der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans umfasst das Anwesen des ehemaligen Raiffeisenlagers sowie mit dem heutigen Flurstück 66/2 den zur Friedhofstraße gelegenen Teil der ehemaligen Tabakfabrik. Um die gewünschten Mehrfamilienhäuser zu ermöglichen, wurde die überbaubare Grundstücksfläche in beiden Geltungsbereichen der Bebauungsplanänderung über die gesamte Grundstücksfläche ausgedehnt. Darüber hinaus wurden im Wesentlichen die folgenden Festsetzungen ergänzt:

- Wandhöhe maximal 7,5 m; Firsthöhe maximal 12 m
- Maximal 6 Wohnungen je Wohngebäude
- Örtliche Bauvorschriften zu Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Nebengiebeln; Traufausbildung und Ortgang; Sockelausbildung sowie Auskragungen;



Planzeichnung des Bebauungsplans „Hauptstraße, 1. Änderung“ (rot gestrichelte Linie = Grenze des Geltungsbereichs)

4.3 Bebauungsplan „Hauptstraße, 2. Änderung“

Wesentlicher Grund für die 2. Änderung des Bebauungsplans „Hauptstraße“ war die Notwendigkeit zur Festsetzung einer abweichenden Bauweise für das vorgesehene Gebäude auf dem Flurstück 116/2 (Kreuzstraße 1A). Der Geltungsbereich umfasst daher ausschließlich das Anwesen Kreuzstraße 1A / Flurstück 116/2. Auf Wunsch des Denkmalschutzes sollte das Gebäude im Zuge des Umfeldschutzes soweit als möglich an die Kreuzstraße heranrücken, um die vorhandenen Baufluchten entlang der Kreuzstraße aufzunehmen. Darüber hinaus wurden die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Gestaltung von Dachaufbauten, Zwerchhäusern, Nebengiebeln und Dacheinschnitten sowie von Traufausbildung und Ortgang gelockert, um den

Wünschen des Bauherrn nach einer günstigeren Gebäudekubatur Rechnung zu tragen.

4.4 Bebauungsplan „Hauptstraße 3. Änderung“

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Hauptstraße umfasst das Flurstück 66/2 der ehemaligen Tabakfabrik. Wie im Fall der 2. Änderung sollte für den westlichen Grundstücksteil an der Friedhofstraße eine abweichende Bauweise festgesetzt werden, die einen straßenseitigen Anbau an die Friedhofstraße erzwingt, im Übrigen jedoch der offenen Bauweise entspricht. Der Anbau an die Friedhofstraße ergab sich auch hier aus dem Umfeldschutz gegenüber den noch bestehenden, denkmalwürdigen Tabakschuppen, die ebenfalls direkt an der Friedhofstraße angebaut sind und deren Bauflucht aufgenommen werden sollte, um ein geschlossenes und harmonisches Siedlungsbild zu erreichen.



Planzeichnung des Bebauungsplans „Hauptstraße, 3. Änderung“ (rot gestrichelte Linie = Grenze des Geltungsbereichs)

4.5 Unbeplante Flächen

Neben dem Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans „Hauptstraße“ sind westlich der Friedhofstraße, östlich des Kapellenwegs im Nordwesten des Plangebiets weitere randliche Flächen in das Plangebiet des Bebauungsplans „Hauptstraße Neufassung“ einbezogen, für die bislang kein Bebauungsplan besteht und die somit erstmals überplant werden. Für diese Flächen ist daher die bisherige planungsrechtliche Situation zu klären.:

- Die erstmals überplanten Baugrundstücke im Nordwesten des Plangebiets, westlich der Hauptstraße und nördlich und südlich der Straße im Geiersching sind zweifelsfrei als bereits bebaute Flächen innerhalb der im Zusammenhang

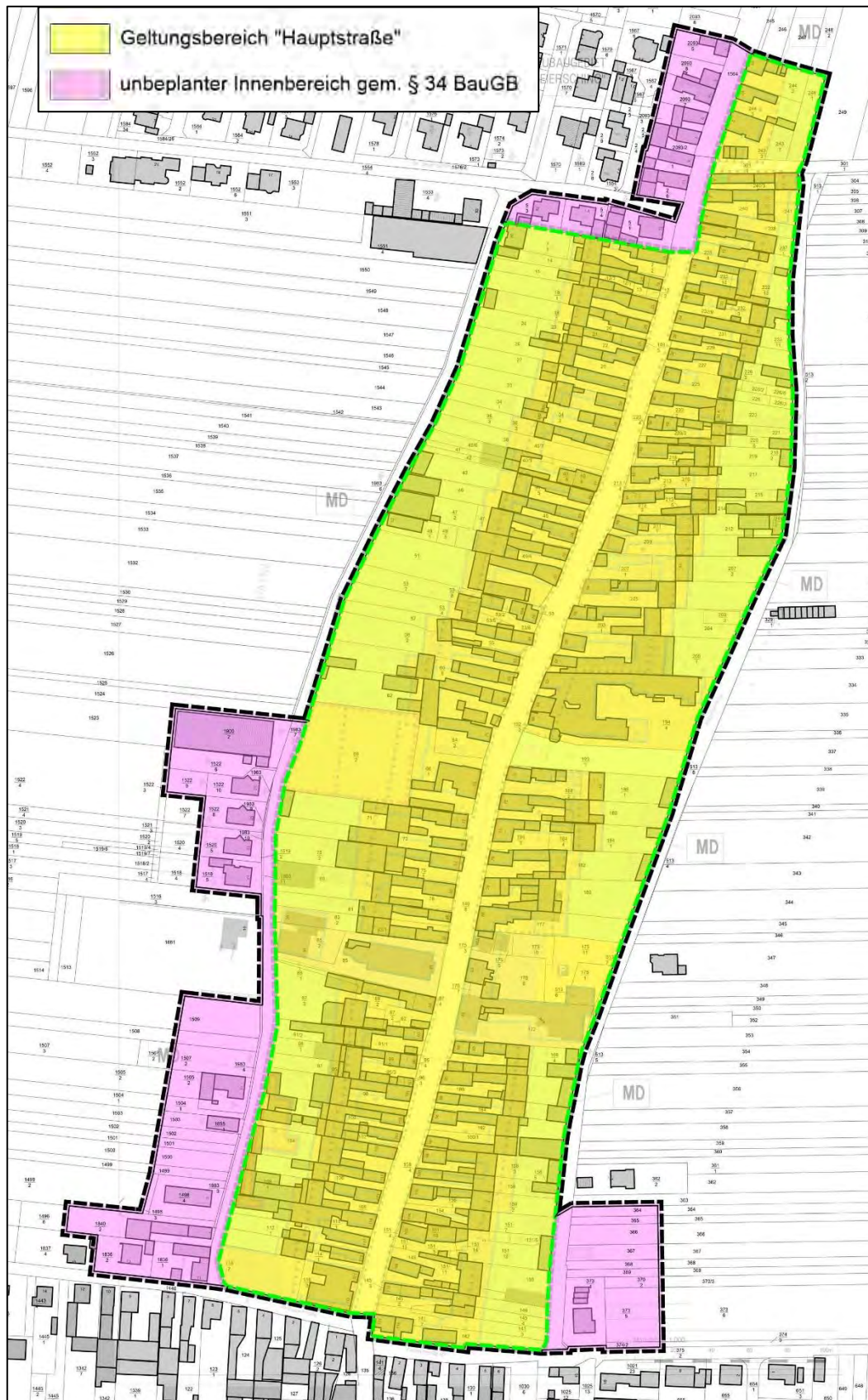
bebauten Ortslage zu bewerten. Für diese Grundstücke ist daher bislang eine Lage im unbeplanten Innenbereichs gemäß § 34 BauGB gegeben.

- Westlich der Friedhofstraße sind mit den Anwesen Friedhofstraße 1, 3, 9, 11, 21, 23, 25 und 27, der Trauerhalle im Bereich des Friedhofs und der Bebauung auf Flurstück 1900/2 bereits Gebäude vorhanden, die ungeachtet der rechtlichen Grundlage ihrer jeweiligen Genehmigung zu einer baulichen Prägung des Umfeldes führen.

Die bereits bebauten Grundstücke in diesem Bereich nehmen zweifellos an dem baulichen Zusammenhang der bebauten Ortslage teil. Die Anwesen Kreuzstraße 11 und 13 sowie Friedhofstraße 3, 11 und 21 bis 27 einschließlich der gewerblichen Halle auf dem Flurstück 1900/2 sind damit dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Die noch unbebauten Flächen zwischen Friedhofstraße 3 und dem Tabakschuppen auf dem Flurstück 1855/1 sowie zwischen Friedhofstraße 11 und der Trauerhalle sind aufgrund der Prägung der umgebenden Bebauung als Baulücke zu bewerten und damit ebenfalls dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen.

Im unbeplanten Innenbereich ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Östlich des Kapellenwegs sind mit den Anwesen Feldstraße 7 und Kapellenweg 1 bereits zwei Wohngebäude sowie auf dem Flurstück 373/5 ein größeres Nebengebäude vorhanden, die ungeachtet der rechtlichen Grundlage ihrer jeweiligen Genehmigung ebenfalls zu einer baulichen Prägung des Umfeldes führen. Die bisher nicht überplante Fläche östlich des Kapellenwegs ist daher ebenfalls als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu bewerten.



Zuordnung des vor Planungsbeginn bestehenden Baurechts

5. Bestandssituation im Plangebiet

5.1 Vorhandene und umgebende Nutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um den historischen Ortskern von Hayna sowie in begrenztem Umfang um deutlich jüngere, ergänzende Wohnbebauung westlich der Friedhofstraße und östlich des Kapellenwegs. Wie bereits in Kapitel 2. *Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass des Bebauungsplans* beschrieben, handelt es sich beim Ortskern von Hayna um einen weitgehend in seiner ursprünglichen städtebaulichen Gestalt erhaltenen Ortskern eines Pfälzer Straßendorfes in Haus-Hof-Bebauung mit den typischen Hakenhöfen auf meist schmalen, langgestreckten Parzellen. Die hohen und schmalen Tabakschuppen am Ende der Parzellen entlang der Friedhofstraße und des Kapellenwegs weisen noch auf den Tabakanbau hin, der bis zum Ende der EU-Subventionen im Jahr 2010 das Dorf prägte.

Das Ende des Tabakanbaus, der anders als andere Feldfrüchte lange Zeit auch mit relativ kleinen Anbauflächen rentabel war, hat zu einem erheblichen Strukturwandel in der Landwirtschaft und in der Folge zu einem Nutzungswandel im Ortskern von Hayna geführt. Aktuell besteht innerhalb des Ortskerns von Hayna kein landwirtschaftlicher Haupt- oder Nebenerwerbsbetrieb mehr. Die Ortslage von Hayna hat sich damit zu einem Wohnort entwickelt, dessen dominierende Wohnnutzung lediglich in begrenztem Umfang durch gewerbliche und öffentliche Nutzungen ergänzt wird. Die Mehrzahl der aus der kleinbäuerlichen Nutzung entstandenen Nebengebäude, Scheunen und Tabakschuppen steht leer. Ein Teil der Gebäude wurde bereits hauptsächlich zu Wohnraum, in geringerem Umfang auch zu gewerblichen Zwecken umgenutzt.

Südlich und nordwestlich des Plangebiets befinden sich die Neubaugebiete des Ortsteils Hayna, die ebenfalls dem Wohnen dienen. Im westlichen und östlichen Anschluss an das Plangebiet erstreckt sich jenseits der Friedhofstraße und des Kapellenwegs die offene Landschaft, die sich hier als intensiv genutzte und nahezu vollständig ausgeräumte Agrarflur zeigt, die nördlich und südlich von Hayna in Wald übergeht.

5.2 Fachrechtliche Schutzgebiete

5.2.1 Naturschutz- und Wasserrecht

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb eines gentechnikfreien Gebietes gemäß § 19 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG), das weite Teile der Landesfläche von Rheinland-Pfalz umfasst.

Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet keine naturschutzrechtlichen oder wasserrechtlichen Schutzgebiete.

5.2.2 Denkmalschutz

Denkmalzone

Aufgrund seiner Eigenart als weitgehend unverändert mit dem ursprünglichen Grundriss erhaltenes Straßendorf sowie aufgrund des erheblichen Anteils historischer Bausubstanz des Barocks bis Späthistorismus ist der Ortskern von Hayna als

Denkmalzone flächig unter Schutz gestellt. Die Abgrenzung der Denkmalzone orientiert sich dabei an der historischen Ortsstruktur wie sie bereits im Urkataster von 1830 ablesbar ist.

„Schutzzweck der Denkmalzone „Ortskern Hayna“ ist die Erhaltung des kennzeichnenden Straßen- und Ortsbildes (§ 5 Abs. 1 Ziffer 2 in Verbindung mit § 5 Abs. 3 DSchPflG) sowie die Erhaltung des kennzeichnenden Ortsgrundrisses (§ 5 Abs. 1 Ziffer 3 in Verbindung mit § 5 Abs. 4 DSchPflG). Die Ortstruktur mit ihrer charakteristischen Funktionsgliederung, das heißt die ortsbildprägende Abwicklung der Wohnhäuser an der Hauptachse des Ortes und die rückwärtig und an die Langgewannfluren gesetzten Ökonomiegebäude mit Scheunenkranz und Tabakschuppen, ist von hohem Zeugniswert für die Region. Die Haus- und Hofformen und die Wohn- und Funktionsbauten des späten 17. bis frühen 20. Jahrhunderts, insbesondere die zumeist giebelständigen Fachwerk-Wohngebäude inklusive der über lange Zeiträume tradierten Konstruktions- und Schmuckformen sowie die massiv errichteten Funktions- und Wohnhäuser, welche im Bereich der Ortsmitte traufständig errichtet wurden, sind bemerkenswerte Vertreter der orts- und regionaltypischen Bautradition. Die Ökonomiegebäude des Ortes, besonders die erhaltenen Tabakschuppen des frühen bis mittleren 20. Jahrhunderts dokumentieren die Landwirtschaftliche Tradition des Ortes sowie der gesamten Region. An Erhalt und Pflege der Objekte und Flächen der Denkmalzone besteht aus wissenschaftlichen, stadtbaugeschichtlichen und kunsthistorischen Gründen ein öffentliches Interesse.“¹

Einzeldenkmäler

Über die flächige Unterschutzstellung als Denkmalzone hinaus finden sich im Plangebiet die folgenden Baudenkmäler, die als Einzelanlage gemäß § 4 Abs, 1 Punkt 1 DSchG oder als bauliche Gesamtanlage gemäß § 5 Abs. 2 DSchG einem vertieften Schutz unterliegen:

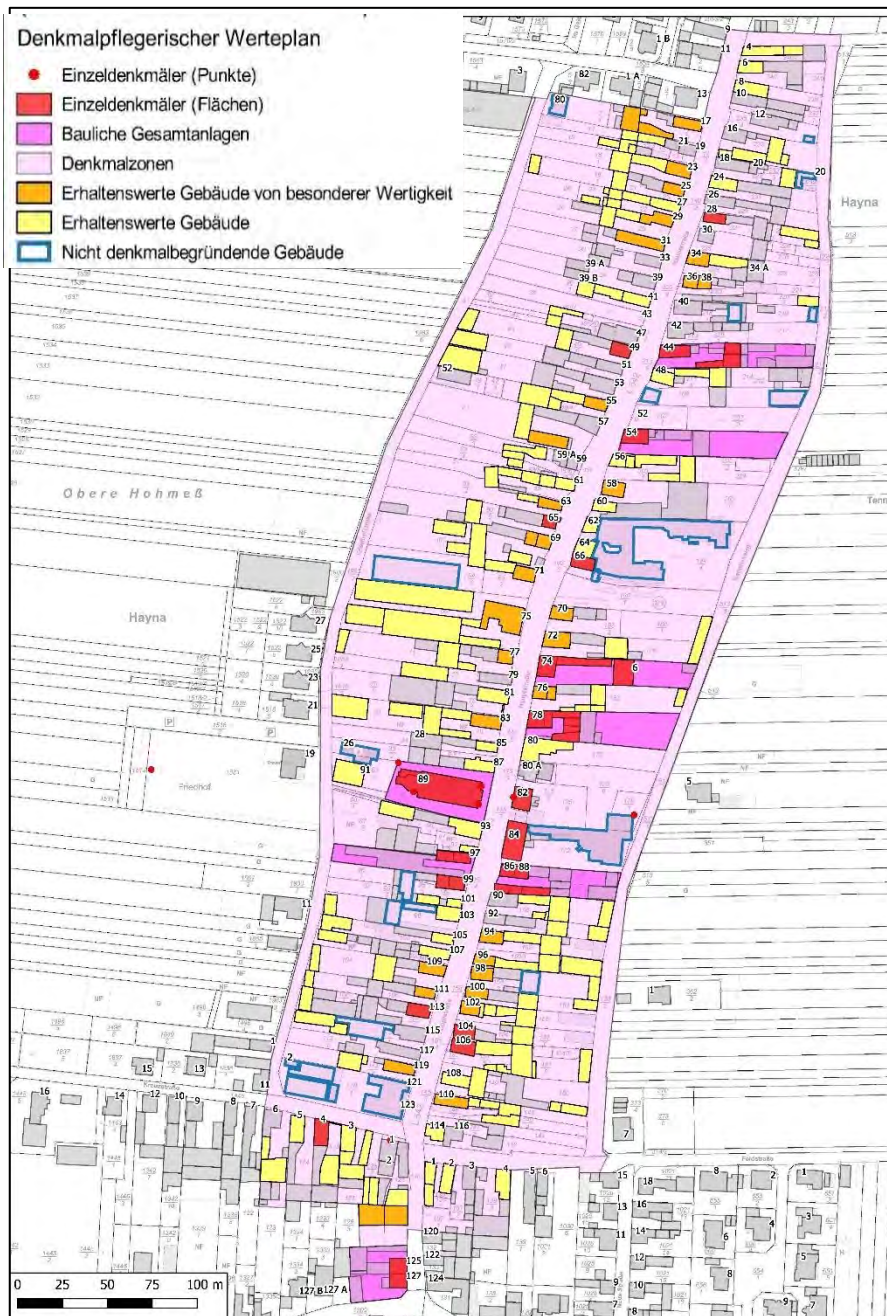
Hauptstraße

- **Wegekreuz**, nachbarock, bez. 1832, Korpus wohl 18. Jh.
- **Hauptstraße 28** barockes Fachwerkhaus, tlw. massiv, 18. Jh.
- **Hauptstraße 44** Dreiseithof mit Tabakschuppen; spätbarockes Fachwerkhaus, bez. 1781
- **Hauptstraße 49** barockes Fachwerkhaus, bez. 1751
- **Hauptstraße 54** spätbarockes Fachwerkhaus, Toranlage
- **Hauptstraße 65** eingeschossiges barockes Fachwerkhaus mit Kniestock, bez. 1709, Fachwerkvorbau
- **Hauptstraße 66** barockes Fachwerkhaus, tlw. massiv, 18. Jh.
- **Hauptstraße 74** Hofanlage; stattliches Wohnhaus, bez. 1860, Fachwerk-Nebengebäude
- **Hauptstraße 78** Hofanlage, barockes Fachwerkhaus
- **Hauptstraße 82** kath. Pfarrhaus, spätbarocker Krüppelwalmdachbau, bez. 1790

¹ Nachqualifikation der Denkmalzone Ortskern Hayna, Lucy Liebe und Felix Tauber Herausgegeben von: Direktion Kulturelles Erbe, Landesdenkmalpflege, im April 2019

- **Hauptstraße 84** ehem. Schule, spätklassizistischer Walmdachbau, um 1820/30
- **Hauptstraße 86/88** Dreiseithof mit Tabakschuppen; barockes Fachwerkhaus, tlw. massiv, bez. 1716
- **Hauptstraße 97** Hofanlage; barockes Fachwerkhaus, tlw. massiv, bez. 1701
- **Hauptstraße 99** barockes Fachwerkhaus, bez. 1711
- **Hauptstraße 104** nachbarockes Fachwerkhaus, um 1800
- **Hauptstraße 106** barockes Fachwerkhaus, bez. 1716
- **Hauptstraße 113** barockes Fachwerkhaus, tlw. massiv, 18. Jh.
- **Hauptstraße 125/127** Doppelhofanlage mit Tabakschuppen; barockes Fachwerkhaus, tlw. massiv, Krüppelwalmdach, bez. 1724; wichtige Ortseingangssituation

Im Rahmen der Nachqualifizierung wurden über die formal unter Schutz gestellten Einzeldenkmäler und baulichen Gesamtanlagen innerhalb der Denkmalzone hinaus zusätzlich die aus denkmalpflegerischer Sicht erhaltenswerten Gebäude sowie die erhaltenswerten Gebäude von besonderer Wertigkeit herausgearbeitet und benannt. Diese beiden Gebäudekategorien gehen anders als die Ausweisung als Einzeldenkmal nicht mit einem über die Denkmalzone hinausgehenden, erweiterten Schutzstatus einher. Die Bewertung innerhalb der Nachqualifizierung dient vielmehr als Bewertungs- und Arbeitshilfe innerhalb der Denkmalzone.



Nachqualifikation der Denkmalzone Ortskern Herxheim – Hayna; Stand 11.04.2019

Bodendenkmäler

Derzeit liegen keine Hinweise auf archäologische Bodenfunde im Plangebiet vor. Das Vorkommen archäologischer Bodenfunde kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung und den damit einhergehenden Eingriffen in den Boden sind unversehrte Bodenfunde zumindest in den oberen Bodenschichten unwahrscheinlich.

5.3 Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur

Das Plangebiet umfasst den bereits vollständig erschlossenen und bebauten Ortskern von Hayna.

5.3.1 Verkehrliche Erschließung

Ausgehend von der historischen Grundstruktur der Ortslage sind alle Hofstellen verkehrlich doppelt erschlossen. Die Haupterschließung und Zufahrt der straßenseitigen Wohnhäuser des zentralen, von Nebengebäuden und der rückwärtig abschließenden Scheune umgebenden Hofes erfolgt über die Hauptstraße. Die rückwärtige Erschließung der auf den Scheunenriegel folgenden Gartenflächen erfolgt durch die Friedhofstraße oder den Kapellenweg. Mit dem Aufkommen des Tabakanbaus wurden hier parallel zu Friedhofstraße und Kapellenweg eine nahezu durchgehende Reihe von Tabakschuppen errichtet. Die Erschließung der Tabakschuppen erfolgt von der Friedhofstraße und dem Kapellenweg aus.

Mit dem Wandel von der landwirtschaftlichen Siedlung aus Haupt- und Nebenerwerbshöfen im Tabakanbau zum reinen Wohnort wurde ein Teil der rückwärtigen Scheunen sowie einzelne Tabakschuppen zu Wohngebäuden und für gewerbliche Nutzungen umgenutzt. In diesem Zusammenhang wurden bereits die ersten der langgestreckten, ursprünglich durchgehenden Parzellen geteilt, so dass die verkehrliche Erschließung des zusätzlichen Wohngebäudes von der bisherigen Friedhofstraße bzw. vom Kapellenweg ausgeht.

Die Hauptstraße wird als Ortsdurchgangsstraße von beidseitigen Gehwegen mit ausreichender Breite begleitet. Die Friedhofstraße und der Kapellenweg sind aktuell als asphaltierte Wirtschaftswege bzw. als Wohnweg ohne begleitende Gehwege mit einer Breite von ca. 5 m zuzüglich befestigtem Bankett ausgebaut. Soweit bekannt sind der Kapellenweg sowie zumindest ein Teil der Friedhofstraße nicht als Ortsstraße gewidmet. Die Breite und der Ausbauzustand von Friedhofstraße und Kapellenweg sind jedoch für eine innerörtliche Wohnstraße ausreichend, so dass eine durchgehende Widmung als Ortsstraße möglich wäre.



Friedhofstraße, Blick von Nord nach Süd (Quelle: Google Street View)



Kapellenweg; Blick von Nord nach Süd (Quelle: Google Street View)

5.3.2 Technische Infrastruktur

Die Stromversorgung im Ortskern von Hayna erfolgt bislang zu einem erheblichen Teil – ausgehend von einer Umspannstation am Kapellenweg - oberirdisch. Entlang der Friedhofstraße (durchgängig) und des Kapellenwegs (zwischen Umspannstation und Feldstraße) sind jedoch im Straßenbankett Niederspannungskabel verlegt. Die Wasserversorgung erfolgt durch eine Trinkwasserleitung in der Hauptstraße und in der Friedhofstraße. Die Leitung in der Friedhofstraße verbindet dabei die bestehenden Leitungen in der Kreuzstraße mit der Leitung in der Straße „Im Geiersching“. Im Kapellenweg ist nur eine Hausanschlussleitung von Feldstraße bis zum Anwesen Kapellenweg 1, über die auch das Anwesen Feldstraße 7 und ein

Tabakschuppen westlich der Feldstraße versorgt werden, vorhanden. Die sonstigen vorhandenen Gebäude entlang des Kapellenwegs, die verkehrlich vom Kapellenweg erschlossen sind, sind trinkwasserseitig über die vorderliegenden Grundstücksteile entlang der Hauptstraße durch Privatleitungen erschlossen. Das Anwesen Kapellenweg 5 sowie ein nördlich gelegener Tabakschuppen sind über eine öffentliche Leitung, die über das Flurstück 190/1 (Parkanlage) bis zum Kapellenweg führt, erschlossen. Ab dem Kapellenweg handelt es sich dann nur noch um Hausanschlussleitungen.

Leitungen zur Telekommunikation liegen in der Hauptstraße, in der Friedhofstraße (gesamte Länge) und im südlichen Teil des Kapellenwegs.

5.4 Entwässerung

Die Entwässerung im Bereich der Altortsbebauung erfolgt durch einen Mischwasserkanal in der Hauptstraße. Der Kanal weist im nördlichen Teil eine Dimension von DN 400 auf, die sich Richtung Süden bis DN 900 aufweitet.

In der Friedhofstraße besteht zwischen der Kreuzstraße und dem Anwesen Friedhofstraße 27 ein Mischwasserkanal DN 300. Von Norden her führt von der Straße „Im Geiersching“ ein Regenwasserkanal DN 300, der ausschließlich der Straßenentwässerung dient, bis auf Höhe des Anwesens Friedhofstraße 38a. Auch im weiteren Verlauf Richtung Norden dient dieser Kanal ausschließlich der Niederschlagswasserableitung. Die vorhandene Bebauung im nördlichen Teil der Friedhofstraße ist daher schmutzwasserseitig nur über die Hauptstraße erschlossen.

Im Kapellenweg besteht zwischen der Feldstraße und dem Anwesen Kapellenweg 1 ein Mischwasserkanal DN 300. Das Anwesen Kapellenweg 5 ist über einen Kanal, der über das Grundstück des Bürgerhauses herangeführt ist, erschlossen. Im weiteren Verlauf des Kapellenwegs ist keine Entwässerungskanalisation – auch nicht für die Straßenentwässerung vorhanden. Die dort bestehende Bebauung ist abwasserseitig über die Hauptstraße erschlossen.

5.5 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Wie bereits beschrieben zeigt sich das Plangebiet als historisch gewachsener Ortskern eines Straßendorfes, der randlich um einige deutlich jüngere Wohngebäude am Übergang zur offenen Landschaft ergänzt wurde.

Die langgestreckten Parzellen der Höfe weisen entsprechend der typischen Haus-Hof-Bebauung entlang der Hauptstraße eine dichte und kleinteilige Bebauung aus dem straßenseitigen Wohnhaus, weiteren Nebengebäuden und der rückwärtig abschließenden Scheune auf, die sich um den zentralen Hof gruppieren. Diese bebaute Zone bis einschließlich der rückwärtigen Scheune zeigt sich in der Regel als vollständig versiegelte Fläche. Erst hinter dem Scheunenriegel erstrecken sich die zugehörigen Hausgärten, die in vielen Fällen an der rückwärtigen Erschließung durch einen Tabakschuppen abgeschlossen werden. Sofern ein Tabakschuppen vorhanden ist, ist der Garten damit von keiner der umliegenden Straßen einsehbar. In einigen Fällen, insbesondere im Süden bzw. Südwesten des Plangebiets, wurden die rückwärtigen Scheunen durch Anbauten, Überdachungen und weitere

Nebengebäude soweit ergänzt und ausgebaut, dass sich die Parzelle im Luftbild als nahezu vollständig versiegelt zeigt.

Ein durch Abbruch von Gebäuden entstandener öffentlicher Grünzug befindet sich östlich der Hauptstraße zwischen Hauptstraße 66 und 70 und erstreckt sich von dem kleinen Dorfplatz an der Hauptstraße bis zum Kapellenweg.

In Bezug auf den Zustand der Naturgüter wird auf Kapitel 8.5 des Umweltberichts verwiesen.

5.6 Immissionsschutz

Bei der wesentlichen auf das Plangebiet einwirkenden Schallquelle handelt es sich um den Verkehrsschall der Hauptstraße. Im Rahmen des Ursprungsbebauungsplans „Hauptstraße“ von 2005 wurde der auf die Wohnbebauung einwirkende Schall gemäß RLS 90 überschlägig ermittelt, mit dem Ergebnis, dass für die Gebäude beiderseits der Hauptstraße tags mit einer Schallbelastung von bis zu 67,4 dB(A) und Nacht von bis zu 59,4 dB(A) zu rechnen ist.

Damit werden die einschlägigen schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für ein Dorfgebiet von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht deutlich überschritten. Um dennoch gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen zu ermöglichen, wurden bereits im Ursprungsbebauungsplan die notwendigen Festsetzungen zum Schallschutz getroffen.

Als Ausgangswert der überschlägigen Schallberechnung diente die Verkehrszählung von 1995 mit ca. 4220 Pkw-Einheiten und einem Schwerlastverkehrsanteil von 3,9% der durch die Annahme einer Verkehrszunahme von 25% auf das Jahr 2010 mit 5.275 Kfz-Einheiten pro Tag hochgerechnet wurde.

Die Landesstraße L 452 weist gemäß den Angaben der Verkehrsstärkenkarte des Landesbetriebes Mobilität 2021 eine Querschnittsbelastung von 4.097 Kfz/Tag bei einem Schwerverkehrsanteil von 4 % auf. Gegenüber 1995 hat sich damit keine Erhöhung der Verkehrsmenge ergeben. Insofern können die Ergebnisse der damaligen überschlägigen Schallberechnung auf den heutigen Zustand übertragen werden.

Zugleich ergeben sich Informationen aus der Lärmkartierung 2022 des Landesamts für Umwelt. Diese zeigen für den schalltechnisch kritischeren Nachtzeitraum folgendes Bild:



Lärmkartierung 2022 des Landesamts für Umwelt, Nachtwerte

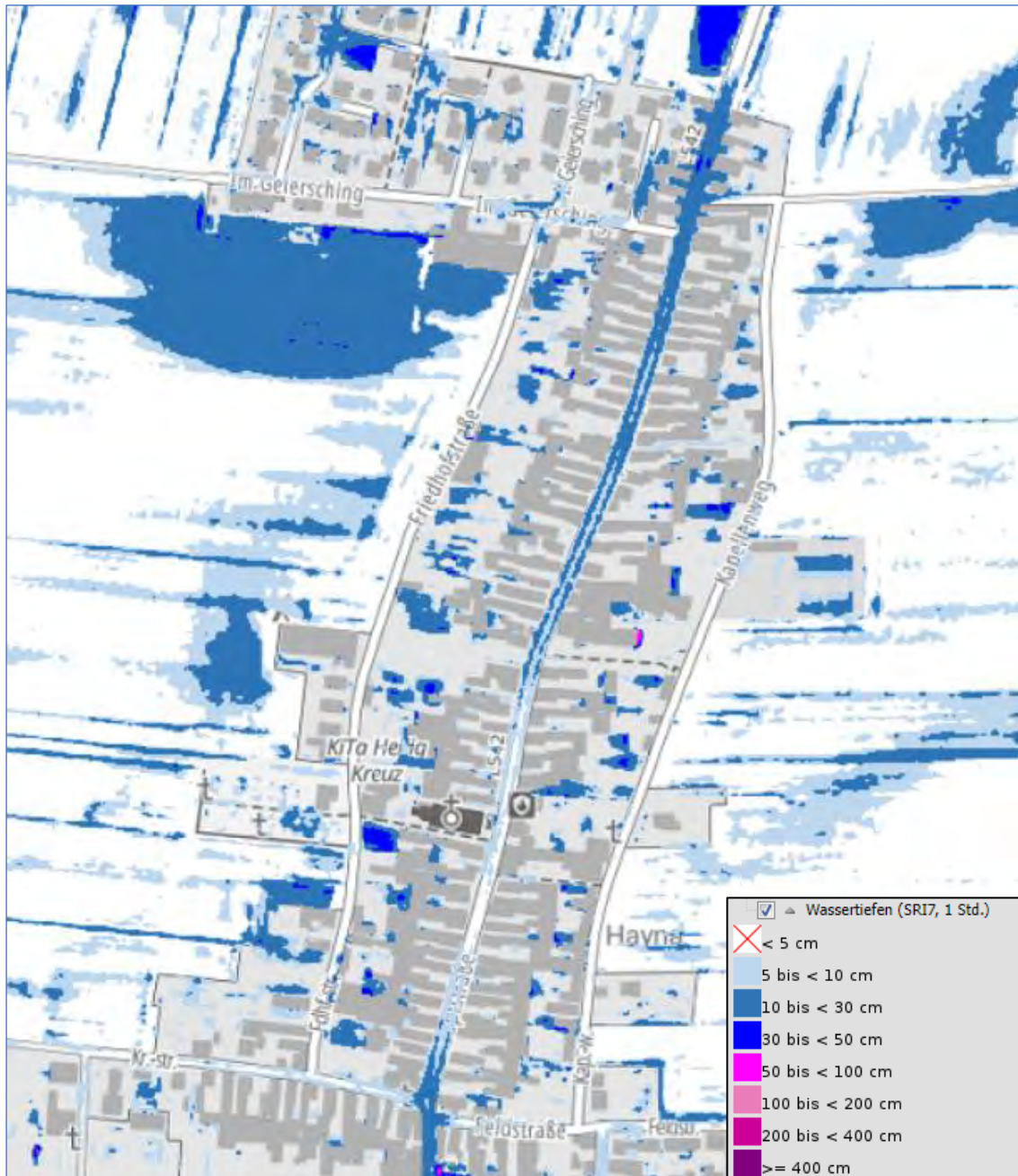
Demnach ergeben sich für die straßenzugewandten Fassaden Belastungen bis ca. 60 dB(A) in der Nacht.

5.7 Sturzflutgefährdung

Aus den Sturzflutgefahrenkarten des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität (MKUEM), Abteilung Wasserwirtschaft, ergibt sich für Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine Starkregengefährdung. Die im Internet veröffentlichten Sturzflutkarten zeigen die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten

und die Fließrichtungen von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen. Dafür wurden Szenarien mit unterschiedlicher Niederschlagshöhe und -dauer betrachtet.

Für Bebauungsplanverfahren ist nach Angaben der Obersten Wasserbehörde in der Regel ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7) heranzuziehen. Für dieses Regenereignis ergibt sich folgendes Bild:



Sturzflutgefährdung im Planungsgebiet für ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7). Quelle: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten>

Aus der Kartendarstellung zeigt sich, dass es zu Abflusskonzentrationen im Bereich der Hauptstraße kommt. Betroffen sind zudem einzelne Tiefenbereiche auf den privaten Grundstücksflächen. Ein konzentrierter Zufluss von außen in das Planungsgebiet hinein ist jedoch nicht erkennbar.

Aufgrund der vereinzelt vorliegenden Gefährdung bei Starkregenereignissen ist eine angepasste Bauweise, etwa durch eine Höherlegung der Bauflächen oder durch einen Verzicht auf eine Unterkellerung zu empfehlen.

Dabei ist allerdings § 37 Wasserhaushaltsgesetz zu beachten. Demnach darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf zugleich auch nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

5.8 Bodenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich laut aktuellem Erfassungsstand des Boden-Informationssystems Rheinland-Pfalz, Bodenschutzkataster (BIS-BoKat), keine bodenschutzrelevanten Flächen.

5.9 Radon

Radon ist ein natürlich vorkommendes, radioaktives Edelgas, das durch den Zerfall der in Spuren in der Erdkruste vorhandenen Elemente Uran und Thorium entsteht. Das gasförmige Radon kann mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern.

Während das aus der Erdkruste freigesetzte Radon sich außerhalb von Gebäuden rasch in der Außenluft verdünnt und praktisch keine gesundheitsgefährdenden Konzentrationen bildet, können sich – in Abhängigkeit von der natürlichen Radonbelastung des Untergrundes, der verwendeten Bauweise und dem Lüftungsverhalten - innerhalb von Gebäuden wesentlich höhere Radonkonzentrationen in der Raumluft ansammeln.

Gemäß der geologischen Radonkarte Rheinland-Pfalz, erarbeitet vom Landesamt für Umwelt, ist das zu erwartende Radonpotenzial mit 15,8 relativ niedrig. Das Landesamt für Umwelt empfiehlt erst ab einem Radonpotenzial über 44 besondere Maßnahmen beim Neubau von Gebäuden zu erwägen.

5.10 Artenschutz

Soweit im Plangebiet selbst oder im Wirkungsbereich der Planung geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben gelten die Bestimmungen jedoch nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier-

und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie. Ein Verstoß gegen das Störungsverbot und das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten liegt zudem in diesem Fall nicht vor, soweit die ökologische Funktion, der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Aufgrund der Struktur des Plangebiets als historischer Ortskern mit zwar teilweise sehr dichter aber auch dementsprechend verwinkelter und größtenteils alter Bebauung, mit rückwärtigen Hausgärten sowie mit den überwiegend nicht mehr genutzten Tabakschuppen ist das Vorkommen geschützter Arten nicht ausgeschlossen. Aufgrund der städtebaulichen Struktur ist insbesondere ein Vorkommen von heimischen Vogelarten, geschützten Eidechsenarten sowie von geschützten Fledermausarten zu erwarten. Bei den Arten, die im Plangebiet vorkommen, handelt es sich dabei durchgängig um siedlungsholde und störungstolerante Arten, die sich dem Menschen als Zivilisationsfolger angeschlossen haben oder seine Nähe zumindest tolerieren.

Da der Bebauungsplan – anders als ein Bebauungsplan zur Baulanderschließung im Außenbereich – nicht auf eine sofortige Umsetzung ausgerichtet ist, sondern lediglich den rechtlichen Rahmen für die organische und bedarfsgerechte Weiterentwicklung der nächsten Jahre und Jahrzehnte bieten soll, erscheint eine Aufnahme des aktuellen Artenbestandes wenig sinnvoll. Auf ein artenschutzrechtliches Gutachten wird daher verzichtet, da die Ergebnisse im Fall einer späteren privaten Baumaßnahme voraussichtlich ohnehin veraltet und damit nutzlos wären.

Auch im Rahmen der weiteren Entwicklung soll die Eigenart eines hoch verdichteten Ortskerns mit rückwärtiger Gartenzone und an die Gartenzone anschließendem Gebäudekranz der (umzunutzenden) Tabakschuppen grundsätzlich erhalten bleiben. Daher ist zu erwarten, dass sich die Lebensraumeigenschaften des Plangebiets durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht wesentlich verändern und das Plangebiet auch in Zukunft den aktuell vorkommenden Arten einen vergleichbaren Lebensraum bietet. Selbst wenn es im Rahmen eines konkreten Bauvorhabens zum zeitweisen oder dauerhaften Verlust einzelner Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Arten kommen sollte, so bieten die umgebenden, ähnlich strukturierten Wohnbaugrundstücke im Plangebiet sowie in der weiteren Umgebung ausreichend Ausweichmöglichkeiten, so dass die Lebensraumeignung des Gesamtlebensraumes im Zusammenhang des Plangebiets und der umgebenden Wohngebiete weiterhin gewahrt ist. Artenschutzrechtliche Belange können daher nicht so weitgehend betroffen sein, dass der Vollzug des gesamten Bebauungsplans an artenschutzrechtlichen Verboten scheitern könnte. Da die artenschutzrechtlichen Verbote der §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ohnehin erst zum Zeitpunkt der Umsetzung von Vorhaben anzuwenden sind, erfolgt das Abarbeiten der artenschutzrechtlichen Thematik somit sinnvollerweise auf der Ebene des konkreten Vorhabens.

Um die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange im weiteren Genehmigungsverfahren zu gewährleisten, ist im Bebauungsplan ein Hinweis auf das Artenschutzrecht enthalten.

6. Planung

Wie bereits in Kapitel 2 dargelegt, befindet sich die Ortslage von Hayna bereits seit einiger Zeit in einem Prozess der Umstrukturierung und des Funktionswandels. Mit dem Ende des subventionierten Tabakanbaus im Jahr 2010 hat die landwirtschaftliche Nutzung innerhalb der Ortslage ein Ende gefunden. Die landwirtschaftlichen Scheunen, Nebengebäude und Tabakschuppen sind seither faktisch durchgehend funktionslos und verfallen zusehends. Die Ortsgemeinde hat sich von einem kleinbäuerlichen Gemeinwesen zu einem Wohnort entwickelt. Um dennoch die historisch gewachsene Struktur des Ortsbildes, die prägende Dachlandschaft und die bauliche Eigenart der Ortslage von Hayna soweit möglich zu bewahren und gleichzeitig innerhalb der Ortslage benötigten Wohnraum zu schaffen, soll eine Umnutzung der bisher landwirtschaftlich genutzten Gebäude und Tabakschuppen zu Wohnraum ermöglicht werden. Ziel des Bebauungsplans ist es einen planungsrechtlichen Rahmen für diese Transformation zu setzen, der einerseits den notwendigen Spielraum für eine sinnvolle Umnutzung gewährt und andererseits die Eigenart des Ortsbildes bewahrt, Überentwicklungen vermeidet und den Belangen des Denkmalschutzes entsprechend Rechnung trägt.

Ausgehend von der bestehenden städtebaulichen Struktur teilt sich das Plangebiet in 3 aufeinanderfolgenden Zonen. Straßenseitig entlang der Hauptstraße finden sich die Zone der giebelständig errichteten Wohngebäude. In einer mittleren Zone befindet sich der zentrale Hof, um den sich die landwirtschaftlichen Nebengebäude gruppieren und der nach hinten von der traufständigen Scheune abgeschlossen wird. Im rückwärtigen Grundstücksbereich hinter der Scheune erstrecken sich die Hausgärten, die rückwärtig durch Friedhofstraße oder Kapellenweg erschlossen sind. Direkt an der rückwärtigen Erschließung reihen sich die Tabakschuppen auf, die das Ortsbild nach Außen prägen. Die Gartenzone bildet damit eine deutliche Zäsur zwischen der dicht bebauten Zone an der Hauptstraße und den rückwärtigen Tabakschuppen. Gleichzeitig wird die Gartenfläche durch die Bebauung zur Hauptstraße sowie durch die Tabakschuppen an der rückwärtigen Erschließung von den umgebenden Verkehrsflächen abgeschirmt. So entsteht ein abgeschlossener, ruhiger und intimer Freiraum, der gerade in Verbindung mit der Umnutzung der Scheunen und Tabakschuppen zu Wohnraum eine erhebliche Qualität aufweist.

Um diese städtebauliche Struktur zu bewahren, werden für die straßenseitige Bebauung, die Zone der Nebengebäude mit der abschließenden traufständigen Scheune und für die Zone der Tabakschuppen entlang der Friedhofstraße und dem Kapellenweg teilweise unterschiedliche Festsetzungen zur Bauweise, zur Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen sowie zur Ausrichtung der Gebäude getroffen. Zwischen dem rückwärtigen Scheunenkrans und den Tabakschuppen wird eine Zone als private Grünfläche festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten ist und die auch nicht in die Grundlage zur Berechnung der GRZ eingeht.

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Dörfliches Wohngebiet

Wie bereits beschrieben umfasst das Plangebiet den historischen Ortskern von Hayna der durch die aus der kleinbäuerlichen Nutzung entstandenen Haus-Hof-Bauweise geprägt ist.

Mit dem Strukturwandel der Landwirtschaft weg von der kleinteiligen Subsistenz- und Zuerwerbs-Landwirtschaft hin zu großflächigen Betrieben mit Hofstellen außerhalb der Ortslage sowie insbesondere mit dem Auslaufen der EU-Subventionen für den Tabakanbau im Jahr 2010 und dem darauf folgenden Ende des kommerziellen Tabakanbaus hat sich auch im Ortskern von Hayna der Funktionswandel hin zu einer lediglich punktuell durch gewerbliche Nutzungen ergänzten Wohnnutzung vollzogen. Neben dem Wohnen finden sich im Plangebiet der Standort eines Pflegedienstes, zwei Hotels mit Gastronomie, ein Caterer, ein Frisör und ein Heizungsbauer. Die öffentlichen Nutzungen konzentrieren sich an zentraler Stelle im Süden der Ortslage. Westlich der Hauptstraße befinden sich hier die katholische Kirche Heilig Kreuz sowie der kirchliche Kindergarten. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet im alten Schulhaus das Bürgerhaus von Hayna sowie die Mehrzweckhalle, der Jugendtreff und das Feuerwehrgerätehaus. Ein landwirtschaftlicher Voll- oder Nebenerwerbsbetrieb ist im Plangebiet nicht mehr ansässig.

Wie bereits dargelegt, ist die bauliche Struktur im Ortskern durch die Haus-Hof-Bauweise geprägt. Neben dem straßenseitig angebauten Wohnhaus verfügen praktisch alle Anwesen noch über die ehemals aus der landwirtschaftlichen Nutzung dienenden Scheunen, Schuppen und Nebengebäude, die sich um einen zentralen Hof gruppieren, sowie zum Teil über ergänzende Tabakschuppen, die den Hausgarten zur rückwärtigen Erschließung durch die Friedhofstraße und den Kapellenweg abschließen. Diese kleinteilige Struktur eignet sich gut für einen dörflichen Nutzungsmix, in dem neben der Wohnnutzung auch ergänzende gewerbliche Nutzungen Platz finden. Aufgrund der noch vorhandenen Scheunen, Nebengebäude und Tabakschuppen ist auch die Wiedereinrichtung eines landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebs oder einer nicht-landwirtschaftlichen Tierhaltung (z.B. Pferdehaltung) grundsätzlich denkbar. Die nicht mehr zum ursprünglichen Zweck benötigten Nebengebäude, Scheunen und Tabakschuppen bieten sich im Rahmen der Nachverdichtung auch für eine Umnutzung zu Wohnzwecken oder zum Ersatz durch Wohngebäude an.

Mit der Festsetzung als Dörfliches Wohngebiet soll zum einen die bestehende Wohnnutzung gesichert, zum anderen aber auch die Umnutzung der ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude und Nebengebäude für andere, mit dem Gebietscharakter verträglichen sonstigen Nutzungen ermöglicht werden.

Die bisherige Ausweisung eines Dorfgebiets gemäß § 5 BauNVO wird damit nicht übernommen. Dorfgebiete sollen vorrangig auch der Unterbringung von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe dienen. Die Neuansiedlung eines modernen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebs innerhalb der Fläche erscheint jedoch sowohl aufgrund des Flächenbedarfs eines solchen Betriebs als auch aufgrund der zu erwartenden immissionsschutzrechtlichen Konflikte mit der im

Plangebiet dominierenden Wohnnutzung nicht realistisch. Die Beibehaltung eines Dorfgebiets ist damit im Plangebiet planungsrechtlich weder zielführend noch angemessen. Die im dörflichen Wohngebiet allgemein zulässige Neuansiedlung eines landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebs erscheint hier aufgrund der zu erwartenden geringeren Betriebstätigkeit weniger problematisch.

Abweichend von § 5a Abs. 2 BauNVO werden im dörflichen Wohngebiet sonstige Gewerbebetriebe sowie eine außerlandwirtschaftlichen Tierhaltung aufgrund der mit diesen Nutzungen möglicherweise verbundenen Störwirkungen nur ausnahmsweise zugelassen. Durch die lediglich ausnahmsweise Zulässigkeit soll insbesondere sichergestellt werden, dass diese Nutzungen nicht überhand nehmen können. Es soll vermieden werden, dass diese Nutzungen in der Summe – auch wenn jede einzelne für sich genommen nicht erheblich störend ist – doch zu einer erheblichen Störung der Wohnnutzung führen. Für die in § 5 Abs. 2 BauNVO enthaltene Beschränkung von Läden, Schank-, und Speisewirtschaften auf die der Versorgung des Gebiets dienenden Betriebe wird im Plangebiet keine städtebauliche Notwendigkeit gesehen, zumal sich mit dem Hotel zur Krone und dem Duwakschopp im Plangebiet zwei Speisewirtschaften befinden, die über das Plangebiet hinaus ein mindestens regionales Publikum ansprechen. Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften werden daher ohne Einschränkung allgemein zugelassen.

Gartenbaubetriebe sind im Plangebiet aufgrund ihres erheblichen Flächenbedarfs, Tankstellen mit Verbrennungskraftstoffen sind aufgrund des zu erwartenden erheblichen Kundenverkehrs ausgeschlossen. Tankstellen für Elektrofahrzeuge erscheinen aufgrund der deutlich längeren Ladezeiten weniger problematisch. Das Laden von Elektrofahrzeugen wird dabei oft nicht als eigenständige Nutzung, sondern als Ergänzungs- und Zusatzleistung etwa im Einzelhandel während des Einkaufs oder von Gastronomiebetrieben während des Aufenthalts angeboten. Ein zusätzliches Verkehrsaufkommen lösen diese kleinteiligen Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge in der Regel nicht aus, so dass keine wesentlichen immissionsschutzrechtlichen oder städtebaulichen Konflikte zu erwarten sind. Tankstellen für Elektrofahrzeuge aller Art werden daher im Plangebiet allgemein zugelassen, auch um den Wandel hin zur klimafreundlichen Elektromobilität im Plangebiet nicht unnötig zu behindern.

Elektroladesäulen im öffentlichen Straßenraum sind unabhängig von den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung als Teil der öffentlichen Infrastruktur zulässig. Die Neuansiedlung von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Vollerwerbsbetriebe ist aufgrund des erheblichen Flächenbedarfs und der zu erwartenden Konflikte mit der dominierenden Wohnnutzung im Plangebiet ausgeschlossen.

Bei der Kleinsiedlung handelt es sich um einen überkommenen Nutzungstyp, der die landwirtschaftliche- und gartenbauliche Eigenversorgung der Bewohner auf dem Wohngrundstück ermöglichen soll. Hierzu weisen die Grundstücke der Kleinsiedlung in der Regel ein in der Grundfläche und Ausstattung bescheidenes Wohnhaus sowie einen großzügigen Nutzgarten auf, dessen Größe sind im Idealfall an der Anzahl der zu versorgenden Bewohner orientiert. In der vorliegenden Siedlungsstruktur des bereits bebauten Ortskerns ist die Neuanlage von Kleinsiedlungspartellen faktisch nicht möglich bzw. nur durch den Abbruch bestehender Bausubstanz zu erreichen. Gleichzeitig wäre eine Kleinsiedlungspartelle angesichts der

umgebenden Nutzungsdichte im Ortskern als deutliche Unternutzung zu bewerten. Die Nutzung durch Kleinsiedlungspartellen wird daher im Plangebiet ausgeschlossen.

Weitergehende Änderungen an den gemäß § 5a BauNVO regelmäßig zulässigen Nutzungen werden nicht als erforderlich erachtet.

Allgemeines Wohngebiet

Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogenen Grundstücke westlich der Friedhofstraße (teilweise) und östlich des Kapellenwegs, die Bebauung im Norden des Plangebiet nördlich der Straßen im Geiersching und Heulachgraben sowie die Ersatzbebauung auf der Fläche der ehemaligen Tabakfabrik an der Friedhofstraße weisen städtebaulich eine deutlich andere Struktur auf als der historische Ortskern und orientieren sich in Grundstückszuschnitt, Bebauung und Nutzung eher an den Neubaugebieten nördlich und südlich der Hauptstraße. Für die Ausweisung eines dörflichen Wohngebiets wird hier keine städtebauliche Notwendigkeit gesehen. Die Flächen werden entsprechend ihrer städtebaulichen Struktur und Nutzung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Lediglich die gewerblich genutzte Halle westlich der Friedhofstraße sowie die Flächen zwischen der Kreuzstraße und dem Anwesen Friedhofstraße 11 werden als dörfliches Wohngebiet festgesetzt, um die bestehende Nutzung zu sichern und um mögliche immissionsschutzrechtlich Konflikte zu vermeiden. Das südlich an die gewerblich genutzte Halle angrenzende Grundstück wird als Puffer in das dörfliche Wohngebiet einbezogen.

Aufgrund der eingeschränkten Erschließungssituation durch die lediglich als asphaltierter Wirtschaftsweg ausgebaute Friedhofstraße und Kapellenweg sowie aufgrund der engen Grundstückszuschnitte und dem fehlenden Parkplatzangebot auf der Fläche nördlich von Im Geiersching und Heulachgraben werden im allgemeinen Wohngebiet alle Nutzungen ausgeschlossen, die regelmäßig mit erheblichem An- und Abfahrtsverkehr oder mit einem nicht unerheblichen Stellplatzbedarf einhergehen. Im allgemeinen Wohngebiet sind damit die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für die Verwaltungen sowie Tankstellen für Verbrennungskraftstoffe unzulässig. Stromtankstellen für Elektrofahrzeuge aller Art sind analog zur Festsetzung im dörflichen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig, da diese Nutzung bisher nicht mit einem erheblichen zusätzlichen Verkehrsaufkommen einhergeht.

Gartenbaubetriebe sind aufgrund ihres erheblichen Flächenbedarfs unzulässig.

Weitergehende Änderungen an den gemäß § 4 BauNVO regelmäßig zulässigen Nutzungen werden nicht als erforderlich erachtet.

Fläche für Gemeinbedarf

Die Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirche / Kita“ umfasst das kirchliche Zentrum der Ortslage von Hayna mit der Heilig-Kreuz Kirche und der katholischen Kita. Ausgehend von der konkreten Nutzung sind Anlagen für kirchliche Zwecke und Anlagen zur Kinderbetreuung allgemein zulässig. Um eine sinnvolle Nachnutzung der Kita, die Einrichtung ergänzender Nutzungen oder eine

zweckmäßige Zweitnutzung einzelner Räume der Kita am Abend zu ermöglichen, sind Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke ausnahmsweise zulässig.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Hauptstraße befindet sich mit Bürgerhaus, Mehrzweckhalle, Jugendtreff, einem Gebäude für Vereine und dem Standort der freiwilligen Feuerwehr Hayna das weltliche Zentrum der Ortslage von Hayna. Die Fläche erhält die Zweckbestimmung „Bürgerhaus / Feuerwehr / Vereine“. Ausgehend von den konkret vorhandenen Nutzungen sind hier Anlagen für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke sowie Anlagen der Feuerwehr, des Rettungsdienstes und des Katastrophenschutzes allgemein zulässig.

Werbeanlagen

Um eine Überprägung des Plangebiets durch Fremdwerbung zu vermeiden wird festgesetzt, dass Werbeanlagen als bauliche Nutzung im gesamten Plangebiet ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig sind.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), der maximalen Zahl der Vollgeschosse und zur zulässigen Trauf- und Gebäudehöhe bestimmt.

Grundflächenzahl

Während sich die Abgrenzung und Struktur der einzelnen Hakenhöfe mit den zugehörigen Gebäuden und Flächen für die meisten Höfe deutlich am Kataster und Luftbild ablesen lässt, zeigen sich die Flurstückszuschnitte im Plangebiet als teilweise stark zersplittert. Im Bestand haben sich durch Erbteilung, durch bereits vorgenommene Nachverdichtung und durch Grundstücksteilungen aus anderen, von außen nicht nachvollziehbaren Gründen, sehr uneinheitliche Grundstücksgrößen und Zuschnitte ergeben. Teilweise finden sich auch Splittergrundstücke und bebaute Flurstücke, die in der gegebenen Abgrenzung faktisch nicht eigenständig nutzbar sind, sondern im Verbund mit angrenzenden Flurstücken genutzt werden. Diese Flurstücke sind im planungsrechtlichen Sinne gegebenenfalls gemeinsam als ein Baugrundstück zu bewerten, da bei eigenständiger Betrachtung der Splittergrundstücke auf keinem der Flurstücke eine sinnvoll nutzbare Bebauung möglich wäre. Die rechtliche Grundlage für eine Teilungsgenehmigung ist im BauGB nicht mehr gegeben. Dessen ungeachtet ist beim Teilen von Grundstücken bzw. beim Veräußern der Teile grundsätzlich zu beachten, dass keine planungsrechtlich unzulässigen Zustände entstehen dürfen.

Mit der festgesetzten GRZ von 0,6 wird der Orientierungswert des § 17 BauNVO voll ausgenutzt, um einerseits auf den Baugrundstücken eine angemessene bauliche Nutzung zu ermöglichen und andererseits die zulässige Versiegelung auf ein verträgliches Maß zu begrenzen.

Bei einigen der extrem kleinen Baugrundstücke oder den intensiv durch Nebenanlagen versiegelten Höfen kann diese Festsetzung zur GRZ hinter dem bereits verwirklichten Bestand zurückbleiben. Solange die vorhandenen baulichen Anlagen

fortbestehen, ist dies unproblematisch, da der genehmigte oder in genehmigungsfähiger Weise entstandene Bestand über Bestandsschutz verfügt. Erst beim Verlust eines Gebäudes z.B. durch Brand oder bei einem planmäßigen Abbruch und Ersatz sind die Festsetzungen des Bebauungsplans zum Maß der baulichen Nutzung entsprechend zu beachten.

Die dichter bebauten Flächen entlang der Hauptstraße sind hier in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung gegebenenfalls im Zusammenhang mit der rückwärtigen Gartenfläche zu sehen. Wenn Scheunen oder Nebengebäude zu Wohngebäuden umgenutzt werden, kann im Einzelfall die Aufgabe weiterer Nebengebäude oder die aktive Entsiegelung von Flächen erforderlich werden. Gerade bei den nahezu vollständig überbauten und versiegelten Flächen im Südosten des Plangebiets wäre ein teilweiser Rückbau der flächendeckenden Nebenanlagen aus städtebaulicher und kleinklimatischer Sicht zu begrüßen.

Für die städtebaulich nicht zum eigentlichen Ortskern gehörenden Grundstücke westlich der Friedhofstraße und östlich des Kapellenwegs, für die Ersatzbebauung des Raiffeisenlagers sowie auf der Fläche der ehemaligen Tabakfabrik an der Friedhofstraße und für die Bebauung nördlich der Straßen Im Geiersching und Heulachgraben wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Diese deutlich später bebauten Grundstücke weichen in Zuschnitt und Bebauung erheblich von der Struktur des eng in Haus-Hof-Bauweise bebauten Ortskerns ab und orientieren sich an der modernen Bauweise der nördlich und südlich ab den Ortskern angelagerten Neubaugebiete. Eine GRZ von 0,4 reicht aus, um den Bestand zu sichern oder eine angemessene bauliche Nutzung auf den Grundstücken zu ermöglichen.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf in den dörflichen Wohngebieten und den allgemeinen Wohngebieten die festgesetzte Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden. Im Rahmen des Bebauungsplans wird diese Möglichkeit zur Überschreitung der GRZ gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise auch auf Terrassen und überdachte Terrassen ohne Seitenwände ausgeweitet, da von diesen Anlagen nur eine begrenzte städtebauliche Wirkung ausgeht, die nicht mit einem Hauptgebäude gleicher Grundfläche zu vergleichen ist.

Innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf wird eine Überschreitung der GRZ durch die oben genannten Anlagen auf bis zu 0,8 zugelassen, um den besonderen Erfordernissen dieser Flächen gerecht zu werden und einerseits der Ortsgemeinde selbst andererseits der Kirchengemeinde als Träger des Kindergartens und wichtigem Akteur im Gemeindeleben des Ortsteils den notwendigen Spielraum bei der Ausgestaltung der Flächen zu lassen.

Gebäude- und Traufhöhe / Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung zur zulässigen Trauf- und Gebäudehöhe wird für das Plangebiet differenziert festgesetzt.

In Anlehnung an den Bestand wird nahezu für das gesamte Plangebiet eine Traufhöhe von 7 m und eine Gebäudehöhe von 10 m zugelassen. Damit ist durchgehend

eine zweigeschossige Bebauung mit gerader Wand möglich. Lediglich für die Ersatzbebauung des ehemaligen Raiffeisengebäudes sowie der ehemaligen Tabakfabrik wird ausgehend von der 1. Änderung des Bebauungsplans „Hauptstraße“ eine größere maximale Traufhöhe von 7,5 m und eine maximale Gebäudehöhe von 12,5 m festgesetzt.

Um den Bestandserhalt bereits vorhandener Gebäude zu sichern, die die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe im Bestand überschreiten wird festgesetzt, dass beim Umbau bereits bestehender Hauptgebäude oder der Umnutzung bereits bestehender Nebengebäude, die bereits eine höhere First- und / oder Traufhöhe aufweisen, eine Überschreitung der festgesetzten First- und Traufhöhe bis auf die bisherige Trauf- und Firsthöhe des Bestandes zuzüglich 0,3 m zugelassen werden kann. Die Möglichkeit einer Erhöhung um 0,3 m soll dabei insbesondere eine energetische Sanierung der Gebäude ermöglichen. Um den Erhalt der vorhandenen Gebäudesubstanz zu fördern, kann diese Überschreitung der zulässigen Trauf- und Gebäudehöhe ausschließlich beim Umbau bzw. der Umnutzung der vorhandenen Bausubstanz Gebrauch gemacht werden. Bei einem Ersatz höherer Gebäude sind die zulässigen Maximalwerte einzuhalten. Eine Überschreitung auf den vorherigen Bestand ist beim Ersatz von Gebäuden ausdrücklich nicht zulässig.

Für den überwiegenden Teil des Plangebiets sind maximal II Vollgeschosse zulässig. Soweit seitens des Denkmalschutzes im jeweils konkreten Fall keine Bedenken bestehen, können damit die noch vorhandenen eingeschossigen Gebäude innerhalb der Ortslage durch Aufstocken nachverdichtet werden. Um möglicherweise im Dachgeschoss vorhandene Vollgeschosse planungsrechtlich abzusichern wird festgesetzt, dass abweichend von der Festsetzung in der Nutzungsschablone auch III Vollgeschosse zugelassen werden können, wenn das Vorhaben dem Umbau eines bereits im Bestand vorhandenen und genehmigten bzw. rechtmäßig errichteten Gebäudes mit III Vollgeschossen dient. Entsprechend ihrer Zielrichtung auf den Bestandserhalt kann die Ausnahmeregelung ausdrücklich nicht auf die Erweiterung oder den Ersatzneubau von bestehenden Gebäuden mit III Vollgeschossen angewendet werden.

Im Bereich der Tabakschuppen wird die Trauf- und Gebäudehöhe nicht als maximale Trauf- und Gebäudehöhe festgesetzt, sondern als Mindest- und Maximalhöhe. In Verbindung mit der Festsetzung von zwingend II Vollgeschossen sowie zur maximalen Gebäudetiefe soll so die städtebauliche Struktur der für Hayna typischen und das Ortsbild zur freien Landschaft hin prägenden hohen und schmalen Tabakschuppen gesichert oder nachgebildet werden.

6.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen begrenzt und sind deutlich großzügiger abgegrenzt als im Vorgängerbebauungsplan „Hauptstraße“. Ausgehend vom Bestand wird für die straßenseitigen Grundstücksbereiche mit den giebelständigen Haupthäusern und die mittleren Grundstücksbereiche mit den landwirtschaftlichen Nebengebäuden einschließlich des rückwärtigen Scheunenriegels eine durchgehende überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Die bestehende Bebauung wird dabei mit der Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche weitgehend gesichert. Lediglich in den Fällen, in denen

vom Denkmalschutz nicht als erhaltenswert bezeichnete Anbauten und Erweiterungen der rückwärtigen Scheune weit in die rückwärtige Gartenfläche reichen oder eine durchgehende Bebauung bilden, die keine Grünzone zwischen der Bebauung um den zentralen Hof an der Hauptstraße und dem rückwärtigen Tabakschuppen übrig lässt, gehend die Baugrenzen über den im Kataster verzeichneten Bestand hinweg. Soweit sie in zulässiger Weise errichtet wurden, verfügen die ganz oder teilweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befindlichen Gebäude über Bestandsschutz. Lediglich ein Ersatz oder eine Wiedererrichtung nach Verlust ist nicht zulässig.

Auf den ausreichend tiefen Grundstücken wird entlang der rückwärtigen Erschließung durch die Friedhofstraße und den Kapellenweg eine zweite überbaubare Grundstücksfläche angeboten, die die hier vorhandenen Tabakschuppen planungsrechtlich absichert und so die Umnutzung der bestehenden Tabakschuppen zu Wohnzwecken oder den Ersatz der Schuppen oder die Ergänzung durch weitere Wohngebäude ermöglicht, die die städtebauliche Struktur der teilweise bereits verschwundenen Tabakschuppen am äußeren Ende der Hakenhöfe aufnimmt. Entsprechend der überkommenen Grundstücksaufteilung mit rückwärtigen Gartenflächen und schmalen, direkt entlang der rückwärtigen Erschließung aufgereihten Tabakschuppen wird entlang der Friedhofstraße und des Kapellenwegs eine mit 10 – 15 m deutlich schmalere überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die von der straßenseitigen überbaubaren Grundstücksfläche entlang der Hauptstraße deutlich durch die nicht überbaubare Gartenzone abgesetzt ist. Die Ausweisung einer rückwärtigen überbaubaren Grundstücksfläche in der Zone der Tabakschuppen erfolgt nur auf den Grundstücken, die tief genug sind, um zwischen dem rückwärtigen Scheunenkrans und der Bebauungszone der Tabakschuppen eine angemessene Grünzone auszubilden. Ist die Grundstückstiefe nicht ausreichend oder reicht die straßenseitige Bebauung entlang der Hauptstraße mit der abschließenden Scheune so weit in den hinteren Bereich des Anwesens, dass kein angemessener Freiraum verbleibt, wird auf die rückwärtige überbaubare Grundstücksfläche verzichtet und stattdessen eine tiefere, zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche von der Hauptstraße aus festgesetzt, die den vorhandenen Baubestand ganz oder zumindest weitgehend abdeckt.

Für die ergänzende Bebauung westlich der Friedhofstraße und östlich des Kapellenwegs wird eine an der jeweiligen Erschließungsstraße orientierte überbaubare Grundstücksfläche von angemessener Tiefe festgesetzt, die den vorhandenen Gebäudebestand absichert und gleichzeitig eine rückwärtige oder im Fall des Anwesens Kreuzstraße 11 eine seitliche Gartenzone sichert.

6.1.4 Bauweise

6.1.4.1 Definition der Grundstücksbereiche

Auch die Festsetzung zur Bauweise ist im Wesentlichen von den bestehenden städtebaulichen Strukturen abgeleitet, die dauerhaft erhalten werden sollen.

Um der Struktur der historischen Bauformen in der Ortslage von Hayna Rechnung tragen zu können, werden die langgestreckten Hakenhöfe in mehrere funktionale

und in Bezug auf die zulässige Bauweise und weitere Festsetzungen zur zulässigen Nutzung unterschiedlich zu behandelnde Zonen aufgeteilt:

Straßenseitiger Grundstücksbereich

Die Flächen bis zum Abstand von 15 m zur Hauptstraße werden als straßenseitiger Grundstücksbereich definiert. Im straßenseitigen Grundstücksbereich befindet sich das straßenseitig und meist zusätzlich an einer seitlichen Grundstücksgrenze angebaute Wohnhaus. Nahezu alle straßenseitigen Hauptgebäude sind giebelständig zur Straße ausgerichtet. Neben lediglich 3 weiteren Wohnhäusern sind das ehemalige Pfarrhaus, das heute als Bürgerhaus dienende ehemalige Schulhaus sowie das ehemalige Wohn- und Verwaltungsgebäude der Tabakfabrik als repräsentative Bauten traufständig zur Straße errichtet.

Der straßenseitige Grundstücksbereich umfasst darüber hinaus einen Teil des zentralen Hofes, um den die Haupt- und Nebengebäude angeordnet sind sowie – je nach Tiefe des Haupthauses – auch bereits einen Teil der meist ebenfalls giebelständig an die seitlichen Grundstücksgrenzen angebauten Nebengebäude. Meist schließen sich die Nebengebäude entlang der seitlichen Grundstücksgrenze direkt an die rückwärtige Giebelwand des Hauptgebäudes an. Der Hof ist zur gegenüberliegenden Seite entweder durch weitere Nebengebäude oder durch die Rückwand des Haupt- und Nebengebäudes des Nachbarhofes umschlossen.

Mittlerer Grundstücksbereich

Die Flächen ab einem Abstand von 15 m zur Hauptstraße bis zum Bereich der Tabakschuppen werden als mittlerer Grundstücksbereich definiert. Im Mittleren Grundstücksbereich befindet sich der von landwirtschaftlichen Nebengebäuden umgebene zentrale Hof der Hakenhöfe, der in der Regel rückwärtig durch eine traufständige, an beide seitliche Grundstücksgrenzen angebaute Scheune abgeschlossen wird. Hinter dem Scheunenriegel erstrecken sich die rückwärtigen Hausgärten, die hier ein zusammenhängendes Band zwischen der dichten Bebauung an der Hauptstraße und den nur noch teilweise vorhandenen Tabakschuppen an der Friedhofstraße und am Kapellenweg bilden.

Zone der Tabakschuppen

Alle Flächen bis zu einem Abstand von 15 m östlich der Friedhofstraße und bis zu 15 m westlich des Kapellenwegs sind als Zone der Tabakschuppen definiert. Auch wenn bereits ein Teil der ehemals nahezu durchgehenden vorhandenen Tabakschuppen verschwunden ist, wird das Siedlungsbild der Ortslage Hayna von der umgebenden freien Landschaft aus gesehen immer noch durch die hohen, schmalen Holzschuppen mit ihrer charakteristischen Form und der waagrechten, bei älteren Schuppen senkrechten Holzlatten- und Bretterverkleidung geprägt.

6.1.4.2 Festsetzungen zur abweichenden Bauweise

Ausgehend vom Bestand ist im straßenseitigen Grundstücksbereich der abweichenden Bauweisen a1 und a2 mindestens ein Hauptgebäude an der straßenseitigen und der linken oder rechten Grundstücksgrenze anzubauen.

Im mittleren Grundstücksbereich der abweichenden Bauweise a1 und a2 sind Gebäude entweder zwingend giebelständig an der gleichen seitlichen Grundstücksgrenze wie das Hauptgebäude oder traufständig an beide seitlichen Grundstücksgrenzen anzubauen. Ein giebelständiger Anbau an die dem Hauptgebäude gegenüberliegende Grundstücksgrenze ist ebenfalls zulässig.

In der abweichenden Bauweise a 3 ist ebenfalls ausgehend von Bestand im straßenseitigen Grundstücksbereich mindestens ein Gebäude traufständig an der straßenseitigen Grundstücksgrenze zu errichten. Ein seitlicher Grenzanbau ist zulässig, wird jedoch nicht zwingend festgesetzt. Die Bauweise a3 soll damit die traufständige Ausrichtung der ortsbildprägenden Gebäude des Pfarrhauses und des Verwaltungsgebäudes der ehemaligen Tabakfabrik planungsrechtlich sichern.

Der Systematik und dem vorhandenen Baubestand folgend, ist im straßenseitigen Grundstücksbereich der abweichenden Bauweise a4 mindestens ein Hauptgebäude giebelständig an der straßenseitigen Grundstücksgrenze anzubauen. Ein seitlicher Grenzanbau ist bei Vorliegen der Nachbarzustimmung zulässig, wird jedoch nicht erzwungen, da im Bestand auf den betreffenden Anwesen nicht vorhanden.

Im mittleren Grundstücksbereich entsprechen die abweichenden Bauweisen a3 und a4 der offenen Bauweise, wobei ein seitlicher Grenzanbau bei Vorliegen der Nachbarzustimmung ausdrücklich zulässig ist.

Die abweichende Bauweise a5 trifft die notwendigen Regelungen für den Bereich der Tabakschuppen. Ausgehend von der typischen Gestalt und Anordnung der Tabakschuppen sind im Bereich der abweichenden Bauweise a5 Gebäude grundsätzlich traufständig an der straßenseitigen Grundstücksgrenze sowie an beiden seitlichen Grundstücksgrenzen anzubauen. Von der traufständigen Anordnung sowie von einem beidseitigen Anbau kann abgewichen werden, wenn es sich um die Umnutzung eines bestehenden nicht traufständigen und / oder nicht beidseitig angebauten Gebäudes handelt.

Um keine übermäßig breiten Gebäude zu erzwingen, kann bei Gebäude mit einer Breite von mindestens 7 m, gemessen parallel zur Erschließungsstraße, auf den beidseitigen Grenzanbau verzichtet werden. In diesem Fall ist an die straßenseitige und eine beliebige seitliche Grundstücksgrenze anzubauen. In Verbindung mit den Festsetzungen zur Trauf- und Gebäudehöhe, der zwingenden Festsetzung von II Vollgeschossen und der Begrenzung der Gebäudetiefe soll die abweichende Bauweise a5 die städtebauliche Eigenart der Tabakschuppen abbilden und planungsrechtlich sichern.

Sofern in der abweichenden Bauweise ein straßenseitiger Grenzanbau gefordert wird, darf das Gebäude auch um bis zu 1,5 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze zurückweichen, jedoch nur unter der Bedingung, dass die Fläche gepflastert und baulich-gestalterisch in den angrenzenden Gehweg oder Straßenraum einbezogen wird. Mit dieser Regelung wird den mit zahlreichen Vor- und Rücksprüngen

verlaufenden Grenze der Hauptstraße und den oftmals nicht rechtwinklig zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlaufenden Verkehrsflächen der Friedhofstraße und des Kapellenwegs Rechnung getragen.

Für die Flächen für Gemeinbedarf wird auf eine Regelung zur Bauweise verzichtet. Bei den denkmalgeschützten Gebäuden der Kirche Heilig Kreuz und dem heute als Bürgerhaus genutzten ehemaligen Schul- und Rathaus reichen die Bindungswirkungen des Denkmalschutzes, im Fall des Schulhauses in Verbindung mit dem Eigentum durch die Ortsgemeinde aus, um städtebaulich unerwünschte Gestaltungen zu verhindern. Für die neuzeitlichen Gebäude des Bürgerhauses und des Kindergartens wird keine städtebauliche Notwendigkeit für eine Regelung zur Bauweise gesehen. Im Zweifelsfall verhindert hier der Umfeldschutz der umgebenen Baudenkmäler eine städtebauliche Fehlentwicklung.

Geschlossene Bauweise

Für die Gebäude Friedhofstraße 38 B und C, die im Bereich der ehemaligen Tabakfabrik die Bauflucht des rückwärtigen Scheunenkranzes aufnehmen und eine Baureihe von > 50 m Länge ohne seitlichen Grenzabstand ausbilden, wird entsprechend dem Bestand die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Offene Bauweise

Für die als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen westlich der Friedhofstraße und östlich des Kapellenwegs sowie für die Bebauung südlich der Straße Im Geiersching wird entsprechend dem vorhandenen Bestand die offene Bauweise festgesetzt.

6.1.5 Hauptbaukörper im rückwärtigen Grundstücksbereich

Auch wenn es ein wesentliches Ziel des Bebauungsplans ist, eine Umnutzung der Nebengebäude und Scheunen im mittleren Grundstücksbereich sowie der Tabakschuppen im rückwärtigen Abschluss der langgestreckten Höfe zu Wohnzwecken zu ermöglichen, soll dies nicht zur Aufgabe oder zum Abbruch der das Siedlungsbild prägenden straßenseitigen Baureihe entlang der Hauptstraße führen. Die Ortsgemeinde kann durch Festsetzungen im Bebauungsplan keine Nutzung der straßenseitigen Gebäude erzwingen. Einem Ausdünnen des straßenseitigen Gebäudebestandes kann jedoch vorgebeugt werden, in dem durch eine bedingende Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB eine Bebauung im mittleren Grundstücksbereich durch Hauptgebäude nur zugelassen wird, wenn das betreffende Baugrundstück auch straßenseitig mit einem Hauptbaukörper bebaut ist.

Durch diese Festsetzung soll der ortsbildprägenden Bebauung entlang der Hauptstraße eindeutig der Vorrang vor einer weiteren baulichen Entwicklung im mittleren Bereich eingeräumt und ein langfristiges „Ausfransen“ des Ortsbildes durch Aufgabe der ersten Baureihe verhindert werden. Die Möglichkeit zur Errichtung weiterer Baukörper im mittleren Grundstücksbereich ist als Ergänzung des Bestands, nicht als Ersatz anzusehen.

Um schwierigen Grundstückssituationen Rechnung zu tragen, ist ausnahmsweise auch ohne bestehendes Hauptgebäude im straßenseitigen Grundstücksbereich an der Hauptstraße ein Hauptgebäude im mittleren Grundstücksbereich zulässig, wenn aufgrund bestehender Grundstücksverhältnisse oder einzuhaltender bauordnungsrechtlicher Abstände keine Bebauung im straßenseitigen Grundstücksbereich möglich ist.

Die durch die Fläche des Hausgartens von der Bebauung entlang der Hauptstraße abgetrennte Zone der Tabakschuppen wird in Bezug auf die Anordnung der Gebäude als eigenständige Baureihe bewertet, die städtebaulich bzw. in Bezug auf das Siedlungsbild kaum noch in Wechselwirkung mit der straßenseitigen Baureihe steht.

6.1.6 Flächen für Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten

Zum Schutz der zum größten Teil noch vorhandenen rückwärtigen Gartenzone zwischen der rückwärtigen Scheune im mittleren Grundstücksbereich und der Zone der Tabakschuppen an der äußeren Erschließung wird festgesetzt, dass Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie nach Landesbauordnung genehmigungspflichtige Nebenanlagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der Flächen für Garagen und Stellplätze zulässig sind. In Verbindung mit den großzügigen überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Hauptstraße und den überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Tiefe von mindestens 10 m, größtenteils 15 m in der Zone der Tabakschuppen ist diese Fläche ausreichend zur Unterbringung der notwendigen Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen.

Die Festsetzung gilt ausdrücklich nur für die Neuerrichtung von Stellplätzen, Garagen und Carports nach Rechtskraft des Bebauungsplans. Bereits vor Rechtskraft des Bebauungsplans hergestellte Stellplätze, Garagen und Carports genießen einen erweiterten Bestandsschutz, der auch die Erneuerung und den Ersatz dieser Anlagen, nicht jedoch die Erweiterung umfasst, auch soweit die Anlagen nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen.

Im Fall der schmalen Baufenster im Bereich der Tabakschuppen ist der Nachweis der notwendigen Stellplätze in Verbindung mit dem zwingend beidseitigen Grenzanzubau faktisch nur in Form einer in das Gebäude einbezogenen Garage zu erbringen. Städtebaulich ist dies unproblematisch und erscheint im Rahmen der zusätzlichen Wohnbebauung zumutbar.

Die Parkplatzfläche nördlich des Bürgerhauses wird als Fläche für Garagen und Stellplätze festgesetzt, um den hier vorhandenen Parkplatz des Bürgerhauses planungsrechtlich zu sichern.

Um den städtebaulich unschönen und mit der Eigenart der Denkmalzone nicht in Einklang zu bringender Eindruck von direkt an der Straßenkante angeordneten Garagentoren zu vermeiden, wird festgesetzt, dass nach Rechtskraft des Bebauungsplans erstmals hergestellte und nicht in ein Hauptgebäude integrierte Garagen und Carports mit Seitenwänden mit der Zufahrtsseite um mindestens 5 m hinter die Straßenkante zurückzustellen sind.

Terrassen und überdachte Terrassen ohne Seitenwände sind aufgrund ihrer geringen städtebaulichen Wirkung ausdrücklich sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Nutzung wird damit als Teil der normalen Gartennutzung auch innerhalb der rückwärtigen Gartenzone akzeptiert.

6.1.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen / Mindestgröße von Baugrundstücken

Ein Ziel der Planung ist das Ermöglichen einer verträglichen Nachverdichtung durch Aufstocken oder Anbau an die bestehenden Gebäude, die Umnutzung oder den Ersatz bestehender Nebengebäude, Scheunen und Tabakschuppen sowie in begrenztem Umfang durch ergänzende Bebauung auf Höhe der Tabakschuppen. Der Charakter des Plangebiets als historischer Ortskern einschließlich der rückwärtigen Gartenzone soll unverändert erhalten bleiben. Die deutlich höhere Verdichtung beim Ersatz von Gebäuden durch größere Mehrfamilienhäuser / Geschosswohnungsbauten führt in vergleichbaren städtebaulichen Strukturen aufgrund der deutlich höheren sozialen Dichte und des entstehenden Stellplatzbedarfs, der in der Regel durch Inanspruchnahme der verbleibenden unversiegelten Gartenflächen gedeckt wird, oftmals zu städtebaulichen Spannungen. Dies soll im Plangebiet vermieden werden. Die zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird daher gestaffelt in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße auf ein verträgliches Maß begrenzt. Im Sinne eines erweiterten Bestandsschutzes darf lediglich beim Ersatz bestehender Gebäude, die bereits zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplans in genehmigter Weise eine höhere Zahl an Wohnungen aufweisen, die maximal gleiche Zahl an Wohnungen wieder hergestellt werden. Eine weitere Erhöhung der Zahl der Wohnungen ist jedoch nicht zulässig.

Um ein Unterlaufen der Festsetzung aufgrund der bereits bestehenden kleinteiligen Grundstückszuschnitte oder durch ein weiteres Aufteilen der Hofstellen in mehrere kleine und kleinste Baugrundstücke zu verhindern, wird gleichzeitig in den dörflichen Wohngebieten mit Ausnahme der rückwärtigen Zone der Tabakschuppen eine Mindestgröße für Baugrundstücke von 350 qm festgesetzt. Sollten kleinere Baugrundstücke bereits bebaut sein, so genießen die vorhandenen Grundstückszuschnitte Bestandsschutz. Für den Fall, dass eine Bebauung auf den kleineren Splittergrundstücken ergänzt oder erheblich verändert werden soll, sind gegebenenfalls mehrere kleine Flurstücke zu einem gemeinsamen Baugrundstück zusammenzufassen.

Im Bereich der Tabakschuppen wird auf die Mindestgröße von 350 qm verzichtet, da die teilweise sehr schmalen Grundstücke in Verbindung mit der abweichenden Bauweise mit beidseitigem Grenzanbau auch mit kleinerer Grundfläche zweckmäßig bebaut sind. Die Zone der Tabakschuppen eignet sich aufgrund der schmalen Grundstückszuschnitte, der eingeschränkten Erschließung und der begrenzten überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit dem notwendigen Stellplatznachweis nicht zur Ansiedlung von Mehrfamilienhäusern. Hier greift die Begrenzung auf maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude.

In Verbindung mit den Festsetzungen zur GRZ, zur Zahl der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze und zur überbaubaren Grundstücksfläche wird damit sichergestellt, dass die Nachverdichtung in einem für die historische Ortslage von Hayna verträglichen Bereich bleibt.

6.1.8 Private Grünfläche

Soweit es die Tiefe der einzelnen Höfe zwischen Hauptstraße und Friedhofstraße bzw. Kapellenweg und die vorhandene denkmalrechtlich geschützte oder aus denkmalfachlicher Sicht erhaltenswürdige Bausubstanz zulässt, wird zwischen dem rückwärtigen Scheunenkrantz der Bebauung entlang der Hauptstraße und der rückwärtigen Zone der Tabakschuppen eine private Grünfläche festgesetzt. Zusammen mit der Festsetzung, dass Garagen, Stellplätze und genehmigungspflichtige Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, werden mit der Festsetzung der privaten Grünfläche die bandförmig zusammenhängenden rückwärtigen Hausgärten planungsrechtlich gesichert. Da die private Grünfläche nicht als Baugrundstücksfläche in die Grundlage zur Berechnung der GRZ eingeht, wird auf den teilweise über 90 m tiefen Grundstücken auch die zulässige Versiegelung und Baumasse begrenzt und gleichzeitig eine eindeutige grüne Zäsur zwischen der Bebauung an der Hauptstraße und den zur Umnutzung vorgesehenen Tabakschuppen an der rückwärtigen Erschließung ausgebildet.

Die zusammenhängende Grünfläche der rückwärtigen Gartenzone sichert eine angemessene dörfliche Wohnqualität, da den Wohnungen im Bereich der Tabakschuppen und des rückwärtigen Scheunenkrantzes ein direkt zugänglicher Freiraum zugeordnet werden kann. Darüber hinaus wirkt der durch die festgesetzte private Grünfläche und die Beschränkung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen gesicherte zusammenhängende Grünraum als Kaltluftentstehungsfläche der sommerlichen Überwärmung der dichten, straßenseitigen Bebauung entgegen und bietet Lebensraum für die Tiere der Siedlung und des Siedlungsrandes.

6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Um die Bauherren in ihrer Gestaltungsfreiheit nicht unnötig einzuschränken, sollen die bauordnungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen auf das notwendige Maß beschränkt werden, um einerseits das Ortsbild gegen städtebauliche Fehlentwicklungen und gestalterische Missgriffe zu schützen und andererseits eine angemessene und moderne Wohnqualität zu ermöglichen.

Wesentlich für das Siedlungsbild ist die Kubatur der in der Regel eher schmalen, und durch das Satteldach und das Verhältnis von Breite zu Länge mit einer deutlichen Längsachse versehenen Gebäude, die Stellung der Gebäude innerhalb der Haus-Hof-Bauweise auf dem Grundstück und zueinander sowie die durch die meist steilen Satteldächer und wenigen Krüppelwalmdächer geprägte Dachlandschaft. Ein Teil der gestalterischen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans wird als nicht mehr zeitgemäß oder nicht mehr notwendig bewertet und daher nicht übernommen.

6.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen maximale Gebäudebreite

Ein wesentliches Ziel der Planung ist die Sicherung und behutsame Weiterentwicklung des historischen Ortsbildes im Rahmen der bereits laufenden Nachverdichtung

und des Funktionswandels von der kleinbäuerlichen Nutzung hin zum reinen Wohnort. Um in Verbindung mit den Festsetzungen zur Geschossigkeit, zur Trauf- und Firsthöhe und zur Dachgestaltung die typische Kubatur der eher schmalen Gebäude im Ortskern zu sichern wird im Ursprungsbebauungsplan „Hauptstraße“ eine maximale Gebäudebreite von 12 m festgesetzt. Diese Festsetzung wird für den überwiegenden Teil des Plangebiets inhaltlich unverändert übernommen. Strengere Anforderungen werden für Neubauten im Bereich der Tabakschuppen gestellt. Um in Verbindung mit den Festsetzungen zur Trauf- und Gebäudehöhe sowie zur Dachgestaltung sicherzustellen, dass sich Ergänzungsbauten in die Reihe der Tabakschuppen einfügen und zumindest die typische Kubatur dieser langgestreckten, schmalen und hohen Baukörper gewahrt bleibt, wird im dörflichen Wohngebiet MDW 5 eine maximale Gebäudebreite von 8 m festgesetzt. Die Gebäudebreite ist dabei definiert als das Maß von Wand zu Wand senkrecht zur Firstlinie. Wintergärten, untergeordnete Gebäudeteile oder Anbauten wie Treppenhäuser oder außen ans Gebäude angesetzte Aufzugschächte werden bei der Bestimmung der Gebäudebreite nicht eingerechnet, einerseits da diese untergeordneten baulichen Anlagen nur begrenzt auf das Siedlungsbild einwirken und andererseits um die Bauherren nicht zu stark in ihrer Gestaltungsfreiheit einzuschränken.

Einhausen technischer Anlagen

Mit dem Fortschreiten der Energiewende und der Verwendung von Wärmepumpen bzw. dem zunehmenden Einbau von Split-Level-Klimaanlagen und zentralen Lüftungsanlagen auch in Ein- und Zweifamilienhäuser tritt ein neuer Gerätetyp in Erscheinung, der gerade durch die dauerhafte Geräuschemission oftmals zu Spannungen und Konflikten zwischen Nachbarn führt. Um sowohl die optischen Auswirkungen dieser Anlagen auf das Siedlungsbild als auch die möglicherweise störenden Emissionen gegenüber der Nachbarschaft zu begrenzen wird festgesetzt, dass technische Einrichtungen wie Verdampfer, Wärmepumpen oder Lüftungsanlagen entweder baulich in die Gebäude oder Garagen/Nebenanlagen zu integrieren sind oder im Freien durch Einhausung der Sicht zu entziehen sowie schalltechnisch abzuschirmen sind.

6.2.2 Dachgestaltung

Wesentliches Ziel der Planung ist es, im Plangebiet einerseits eine verträgliche und geordnete Nachverdichtung zu ermöglichen, dabei andererseits jedoch die Eigenart des historischen Ortskerns und das bestehende Siedlungsbild soweit möglich zu erhalten.

Ausgehend vom Bestand sowie in Anlehnung an den Ursprungsbebauungsplan sind für Hauptgebäude ausschließlich Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 40° – 55° zulässig.

Für untergeordnete Gebäudeteile sowie für Nebengebäude und Garagen im vom Straßenraum der Hauptstraße in der Regel kaum einsehbaren mittleren Grundstücksbereich sind ergänzend Flachdächer sowie geneigte Dächer bis 55° zulässig.

Die Beschränkung von Dachaufbauten und Nebengiebeln soll ein zu starkes zergliedern der Dachfläche verhindern. Dacheinschnitte sind in Hayna ortsuntypisch

und würden sich negativ auf die gewachsenen Dachlandschaft auswirken. Dacheinschnitte sind deshalb unzulässig.

In Anlehnung an den Ursprungsbebauungsplan wird für Hauptgebäude eine Dachdeckung durch Naturziegel oder Beton-Dachpfannen im Farbspektrum Rot bis Rotbraun zugelassen. Für Wintergärten und Vordächer sind ausdrücklich auch transparente Materialein wie Glas oder Plexiglas zulässig.

6.2.3 Fassaden

In Anlehnung an den Ursprungsbebauungsplan sind die vom öffentlichen Straßenraum einsehbare Fassaden ausschließlich als Putzfassaden, als Fachwerk oder mit Holzverkleidung zulässig. Auf eine Festsetzung zur Farbgebung wird verzichtet, da der dauerhafte Schaden am Ortsbild durch eine unpassende Fassadenfarbe deutlich geringer ist als z.B. der Abbruch eines prägenden Gebäudes oder eine in Kubatur und Proportionen unpassende Bebauung.

Für die von öffentlichen Straßenraum nicht einsehbaren Fassaden wird keine Regelungsnotwendigkeit gesehen, da diese Fassaden allenfalls in geringem Umfang auf das Siedlungsbild einwirken. Hier kann den Bauherren dementsprechend eine größere Gestaltungsfreiheit eingeräumt werden, ohne das Ortsbild zu beeinträchtigen.

Die Festsetzung, dass Sockel verpflichtend in nicht poliertem Naturstein oder Putz auszubilden sind, wird inhaltlich unverändert aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen.

Die Festsetzung zur Sockelhöhe erscheint nicht zeitgemäß und wird inhaltlich nicht übernommen. Insbesondere bei der Umnutzung der Tabakschuppen, die in der Regel über keinen Keller verfügen und damit auch keinen Sockel aufweisen, erscheint die Festsetzung nicht zweckmäßig. Beim Ersatz einer Scheune, eines Nebengebäudes oder Schuppens, der im Bestand keinen Sockel bzw. teilweise nicht einmal eine betonierte Bodenplatte aufweist, erscheint das Erzwingen eines Sockels mit der Bandbreite von 0,5 – 1 m Höhe städtebaulich nicht erforderlich.

6.2.4 Fenster und Schaufenster

Die Festsetzung zur Gestaltung von Fenstern und Schaufenstern wird teilweise aus dem Vorgängerbebauungsplan übernommen.

Ausgehend vom Bestand sowie in Anlehnung an den Ursprungsbebauungsplan sind innerhalb der vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Fassaden ausschließlich stehende Fensterformate sowie anders geformte Giebelfenster zulässig. Innerhalb der vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Fassaden wird keine städtebauliche Notwendigkeit für eine Beschränkung der Fensterformate gesehen, da diese Fenster nicht prägend auf das Ortsbild einwirken. Eine Reihung von mehreren stehenden Fensterformaten durch Zwischenpfeiler ist zulässig, um so auch großformatige Schaufenster ausbilden zu können. Anders geformte Giebelfenster wie die im historischen Bestand vorhandenen runden, halbrunden oder sternförmigen Giebelfenster und Ladeluken sind ausdrücklich zulässig.

Eine Beschränkung der Fensterfläche der rückwärtigen Scheunen auf maximal 30 % der Fassadenfläche bzw. 40% der Fassadenfläche für Wintergärten erscheint mit dem Wunsch nach hellen, gut belichteten Wohnräumen nicht vereinbar. In der Abwägung der Belange wird hier der höheren Wohnqualität durch eine angemessene Fensterfläche den Vorzug gegeben. Die bereits vorhandenen Beispiele wie Friedhofstraße 80 und Kapellenweg 6 zeigen, dass auch eine moderne Interpretation der historischen Gebäudekubaturen möglich ist. Wesentliche städtebauliche Missstände sind nicht zu erwarten, da sich nahezu der gesamte historische Ortskern innerhalb der Denkmalzone befindet und bei einer tatsächlich entstehenden Fassadengestaltung die erforderliche denkmalrechtliche Genehmigung verweigert würde. Die Regelung, dass bestehende Klappläden zu erhalten sind, Rollladenkästen nicht sichtbar sein dürfen und die Rollladenebene hinter oder innerhalb der Fensterleibung liegen muss, wird inhaltlich aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen.

6.2.5 Werbeanlagen

Die Festsetzung zu Werbeanlagen wird im Rahmen der Neufassung des Bebauungsplans inhaltlich neu gefasst. Wie im Ursprungsbebauungsplan sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Diese Festsetzung wird jedoch rein redaktionell von den bauordnungsrechtlichen zu den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen verschoben, da es sich um eine Festsetzung zur zulässigen Art der baulichen Nutzung handelt.

In Anlehnung an den Ursprungsbebauungsplan sind Werbeanlagen mit einer Fläche von mehr als 1,0 m², Werbeanlagen oberhalb der Fensterbrüstung des 1. OG, auskragende Werbeanlagen mit mehr als 1,0 m Länge, Werbeanlagen mit Blinklichtern, laufenden Schriftbildern sowie in Stufen schaltbaren Lichtern und akustische Werbeanlagen unzulässig, um gestalterische Beeinträchtigungen des Ortsbilds zu vermeiden.

6.2.6 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die unversiegelten, begrünten Hausgärten innerhalb der sonst dichten Bebauung des Ortskerns tragen nicht nur erheblich zur Wohnqualität auf den teilweise schmalen und zur Hauptstraße hin dicht bebauten Grundstücken bei. Die zusammenhängende Grünzone wirkt auch als Kaltluftentstehungsfläche gerade in sommerlichen Hitzewetterlagen der Überhitzung des Ortskern entgegen und bietet darüber hinaus zusammen mit dem verwinkelten Altbaubestand Lebensraum für heimische Vogelarten und die Tiere der Siedlung und des Siedlungsrandes, die in der intensiv bewirtschafteten offenen Feldflur immer weniger Lebensraum und Unterschlupfmöglichkeiten vorfinden.

In Verbindung mit den Festsetzungen zum Ausschluss von Garagen, Stellplätzen und genehmigungspflichtigen Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, der Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche, den festgesetzten privaten Grünflächen und dem Ausschluss von Schottergärten soll die Festsetzung zur gärtnerischen Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen den Fortbestand der rückwärtigen Gartenflächen sichern.

6.2.7 Einfriedungen und Tore

Ausgehend vom Bestand sind entlang der Hauptstraße Einfriedungen in Form von Holz- und Metallzäune, verputzte Mauern sowie unverputzte Mauern aus Ziegel und Naturstein zulässig. Hoftore sind als Metall- oder Holztore zulässig.

In Anlehnung an die Gestaltung der historischen Tabakschuppen sind Garagentore von ins Gebäude integrierten Garagentoren im Bereich der Tabakschuppen ausschließlich in Form von Holzsegmenttoren, Holzschiebetoren oder Holzflügeltoren zulässig.

Die Verwendung von in Zaunkonstruktionen eingewebtem oder vorgehängtem Sichtschutz aus Kunststoff sowie Torfüllungen aus Kunststoff ist aufgrund der negativen städtebaulichen Wirkung bei Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ausdrücklich unzulässig.

Für die Gestaltung der Einfriedungen zwischen den Grundstücken oder zur Höhe dieser Einfriedungen werden bewusst keine weiteren Festsetzungen getroffen. Zum einen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2 m direkt an der Grundstücksgrenze in der Haus- Hof-Bauweise als ortstypisch zu bewerten und zum anderen wirken die Einfriedungen zwischen den Baugrundstücken nur in begrenztem Maße auf das Ortsbild ein, so dass Verabredungen zu Höhe und Ausgestaltung dieser Einfriedungen und über den Ausschluss der besonders ortsuntypischen Gestaltung mit Kunststoffplanen und ähnlichem hier dem nachbarlichen Austauschverhältnis überlassen werden kann, ohne städtebauliche Missstände befürchten zu müssen.

Gemäß Festsetzung 3.11 können Gebäude, die an der straßenseitigen Grundstücksgrenze anzubauen sind, um bis zu 1,5 m hinter die Straßenkante zurücktreten, unter der Bedingung, dass die verbleibende Fläche baulich-gestalterisch in den angrenzenden Straßenraum oder Gehweg einbezogen wird. Zur Klarstellung wird festgesetzt, dass die so entstehende Fläche nicht eingefriedet werden darf.

6.2.8 Zahl der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze

Die Zahl der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze bestimmt sich nach der „Satzung über die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze, die Höhe des Geldbetrages zur Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von notwendigen Stellplätzen, die Höhe der Kostenbeteiligung zur Ablösung der Verpflichtung zur Anlage privater Kinderspielplätze der Gemeinde Herxheim“ in der jeweils aktuellen Fassung. Dem Bebauungsplan wird ein Hinweis auf die Satzung beigefügt.

6.2.9 Traufausbildung, Ortgang, Auskragungen und Gebäudedämmung

Die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans zur Tiefe der Dachüberstände an Traufe und Ortgang sowie der Ausschluss von Auskragungen werden aus dem Ursprungsbebauungsplan nicht übernommen. Der Ausschluss von Auskragungen wurde bereits mit der 1. Änderung für Teilbereiche des Plangebiets aufgehoben. Ähnlich wie bei der Gestaltung von Ortgang und Traufe sind auch ohne eine Reglementierung im Bebauungsplan keine wesentlichen Fehlentwicklungen zu erwarten. Sollte im Einzelfall aufgrund der konkreten Planung tatsächlich eine

Fehlentwicklung zu erwarten sein, so wird die in der Denkmalzone erforderliche denkmalrechtliche Genehmigung für das Vorhaben verweigert.

Die im Ursprungsbebauungsplan enthaltene Festsetzung, dass bei einer nachträglichen Wärmedämmung von Außenwänden vorhandene Fassadengliederung und Schmuckelemente in keiner Weise verdeckt und beeinträchtigt werden dürfen, kann angesichts der deutlich gestiegenen Energiepreise und der Anforderungen an die Energieeffizienz bei Umbauten und Sanierungen im Bestand in dieser Stringenz nicht aufrecht erhalten werden. Auf die Festsetzung wird daher verzichtet. Der Umgang mit Schmuckelementen und Fassadengliederung ist im Rahmen der denkmalrechtlichen Genehmigung im Einzelfall gegen die Anforderungen der energetischen Gebäudesanierung abzuwägen und ein für beide Seiten tragbarer Kompromiss zu finden. Diese komplexen Einzelfallentscheidungen in der historischen Bausubstanz von Hayna können und sollen nicht im Bebauungsplan durch eine pauschale Festsetzung vorweggenommen werden.

6.3 Grünordnung

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

6.4 Planungsbedingte Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft

Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft ergeben sich nur soweit, als durch die Aufstellung des Bebauungsplans eine über das vor Planungsbeginn bestehende Baurecht hinausgehende bauliche Nutzung oder Versiegelung zugelassen wird. Eine veränderte Nutzung der zulässigen Bebauung z.B. durch eine Wohnnutzung in Bereichen, für die zuvor lediglich landwirtschaftliche Hofstellen oder Garagen zulässig waren, gilt nicht als eigenständiger Eingriff, wenn damit keine zusätzliche Versiegelung verbunden ist.

6.4.1 Planungsbedingte Eingriffe im Bereich des bislang gültigen Bebauungsplans „Hauptstraße“

Der weit überwiegende Teil des Plangebiets befindet sich im Geltungsbereich des mehrfach punktuell geänderten, einfachen Bebauungsplans „Hauptstraße“ von 2005.

Der Bebauungsplan „Hauptstraße“ setzte die in Haus-Hof-Bauweise bebaute Fläche beiderseits der Hauptstraße als Dorfgebiet fest. Die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Dorfgebiets wurden eng entlang des vorhandenen Bestands durch Baulinien und Baugrenzen abgegrenzt. Eine Begrenzung von baulichen Nebenanlagen enthielt der Bebauungsplan nicht. Die Flächen zwischen dem rückwärtigen Scheunenkrantz und der Friedhofstraße im Westen und dem

Kapellenweg im Osten wurden als private Grünfläche festgesetzt. Lediglich eine Gruppe der Tabakschuppen im Südwesten des Plangebiets wurde als Dorfgebiet und Erhaltungsbereich festgesetzt, in dem Gebäude nur mit Genehmigung abgebrochen werden durften.

Innerhalb der privaten Grünfläche waren bauliche Nutzungen in Form von landwirtschaftlichen Hofstellen allgemein und uneingeschränkt zulässig. Garagen waren bis zu einem Abstand von 10 m zur Friedhofstraße und zum Kapellenweg ausnahmsweise zulässig.

Als einfacher Bebauungsplan verzichtete der Bebauungsplan „Hauptstraße“ auf eine Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung. Das Plangebiet ist insbesondere beiderseits der Hauptstraße bereits dicht bebaut. Die Ergänzungen und Erweiterungen der rückwärtigen Scheunen und Nebengebäude reichen dabei teilweise weit in die rückwärtigen Gartenflächen hinein. Im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen waren landwirtschaftliche Hofstellen ausdrücklich zulässig. Der Bereich der privaten Grünflächen durfte dabei bis zu einem Grad von 40% versiegelt werden.

Für den Geltungsbereich des Vorgängerbebauungsplans „Hauptstraße“ ist daher davon auszugehen, dass mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung von GRZ 0,6 im Bebauungsplan „Hauptstraße Neufassung“ keine Versiegelung zugelassen wird, die nicht bereits auf der Basis des Ursprungsbebauungsplans „Hauptstraße“ in Verbindung mit § 34 BauGB in gleicher oder ähnlicher Weise zulässig war. Im Bereich der nahezu vollständig bebauten Grundstücke im Südwesten des Plangebiets bleibt das zulässige Maß der baulichen Nutzung sogar punktuell hinter dem aktuellen Bestand zurück.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans ergeben sich damit für den Geltungsbereiche des Ursprungsbebauungsplans „Hauptstraße“ gegenüber dem vor Planungsbeginn zulässigen Baurecht keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft.

6.4.2 Planungsbedingte Eingriffe im Bereich des bislang im unbeplanten Innenbereich liegenden Flächen

Neben dem Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans „Hauptstraße“ sind weitere randliche Flächen in das Plangebiet des Bebauungsplans „Hauptstraße Neufassung“ einbezogen, für die bislang keine Bebauungspläne bestehen und die demnach erstmals überplant werden (vgl. Kapitel 3.5).

Auch im Bereich der erstmals überplanten und planungsrechtlich als Teil des unbeplanten Innenbereichs gemäß § 34 BauGB zu beurteilenden Baugrundstücke wird aufgrund der Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung und der Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine zusätzliche bauliche Nutzung oder Versiegelung zugelassen, die nicht in gleicher oder ähnlicher Weise bereits vor Planungsbeginn zulässig war. Auch für diese Flächen sind daher keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten.

6.4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans selbst werden somit keine Eingriffe in Natur und Landschaft zugelassen, die nicht bereits zuvor schon in gleicher oder ähnlicher Weise zulässig gewesen wären.

Um dennoch die bereits vorhandenen oder zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft soweit möglich zu vermeiden, zu vermindern oder auszugleichen werden im Bebauungsplan die folgenden Maßnahmen festgesetzt:

- Mit dem Ausschluss von Garagen, Stellplätzen und bauordnungsrechtlich genehmigungspflichtigen Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie durch die Festsetzung von privaten Grünflächen sollen wesentliche Teile der vorhandenen größeren Gartenflächen dauerhaft als begrünte Flächen innerhalb der sonst dichten Bebauung des Ortskerns gesichert werden.
- Der Ausschluss von Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei soll ein Auswaschen dieser Metalle von der Dachoberfläche und in der Folge ein Ansammeln der Metalle in Boden und Grundwasser vermeiden.
- Durch die festgesetzte wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen kann der Eingriff in die Grundwasserneubildung minimiert und die Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung entlasten werden.
- Die Beschränkung der Außenbeleuchtung auf warmweiße LED dient dem Schutz nachaktiver Insekten, die insbesondere auf die blauen Frequenzbandanteile des sichtbaren Lichts reagieren und davon angezogen werden.
- Der Ausschluss von Schotter- und Kiesgärten soll die Lebensraumeignung der Frei- und Gartenflächen innerhalb des Plangebiets für die heimischen Tierarten der Siedlung und Gärten (insbesondere für Insekten, heimische Vogelarten, Amphibien und Kleinsäuger) erhalten und gleichzeitig der sommerlichen Überwärmung entgegenwirken. Moderne, nach Abtragung der durchwurzelten Bodenschicht in der Regel durch ein Geotextil unterlegte, Schotter- oder Kiesgärten gelten zwar als „pflegeleicht“, sowohl in ihrer ökologischen Wertigkeit als auch in ihrer kleinklimatischen Wirkung sind diese Flächen jedoch eher mit einer vollständig versiegelten Pflaster- oder Asphaltfläche zu vergleichen. Gerade bei sommerlichen Hochdruckwetterlagen heizen sich die Steinschüttungen über Tag in der Sonne stark auf. Die gespeicherte Wärme wird dann – vergleichbar den Steinen eines Saunaofens – bis in die Nacht hinein an die Umgebung abgegeben und wirkt so der nächtlichen Abkühlung der bepflanzten Gartenflächen entgegen.
- Um den Lebensraum der Tiere der Siedlung nicht unnötig einzuschränken und zu durchschneiden, sind bauliche Einfriedungen grundsätzlich für Kleintiere durchwanderbar zu gestalten.
- Zur Minderung der Erwärmung und zur Rückhaltung von Niederschlagswasser wird geregelt, dass Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15 ° Neigung von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie von Garagen und Carports

extensiv zu begrünen sind, soweit sie nicht als Terrasse, Oberlichter, Dachausstiege etc. genutzt werden. Die Substratstärke muss mindestens 8 cm betragen. Zur Begrünung sind heimische Stauden, Gräser, einer biologisch wirksamen Kräutersaat-Mischung und Sedum zu verwenden.

Zur Klarstellung wird geregelt, dass eine Solarnutzung grundsätzlich mit einer Dachbegrünung verträglich ist.

6.5 Immissionsschutz

6.5.1 Immissionsschutzrechtliche Anforderungen

Als Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan weit überwiegend ein Dörfliches Wohngebiet festgesetzt. Damit sind die hierfür maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Verkehrslärm von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht und für Gewerbelärm von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht relevant. Für die als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen betragen die Orientierungswerte für Verkehrslärm 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht und für Gewerbelärm 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht.

In den künftig als dörfliches Wohngebiet festgesetzten Bereichen ergeben sich gegenüber der bisherigen Festsetzung als Dorfgebiet keine Veränderung der städtebaulichen Beurteilungsgrundlagen zum Schallschutz. Die als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen waren bislang weit überwiegend nicht in einen Bebauungsplan einbezogen. Deren Schutzbedürftigkeit war bereits bislang entsprechend der eines Allgemeinen Wohngebiets zu beurteilen.

6.5.2 Verkehrslärm

Wie sich aus Kapitel 5.6 ergibt, werden entlang der Hauptstraße die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Dörfliche Wohngebiete überschritten. Da angesichts der gegebenen Bebauungssituation aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwälle und/oder Lärmschutzwände) ausscheiden, werden Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen notwendig. In den textlichen Festsetzungen wird daher geregelt, dass im straßenseitigen Grundstücksbereich bauliche Nutzungen nur zulässig sind, wenn die Außenbauteile (Fassaden und Dachflächen) von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 - „Schallschutz im Hochbau“ dimensioniert werden. Dabei ist für straßenseitige Fassaden der Lärmpegelbereich IV und für sonstige Fassaden der Lärmpegelbereich III maßgebend. Die Festlegung der Lärmpegelbereiche wird dabei aus dem bislang gültigen Bebauungsplan übernommen. Dies ist gerechtfertigt, da seit 2005 offenkundig keine relevante Erhöhung der Verkehrsbelastung eingetreten ist.

Neu aufgenommen wird aber eine Festsetzung, dass von der Festsetzung zum Schallschutz ausnahmsweise abgewichen werden kann, wenn in einem Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Schalldämm-Maße ausreichend sind. Damit sollen Überdimensionierungen des Schallschutzes vermieden werden.

In der DIN 4109-1, 2018, Nummer 7.4, wird darauf hingewiesen, dass das Schall-dämm-Maß von Außenbauteilen nur voll wirksam ist, wenn die Türen und Fenster bei der Lärmeinwirkung geschlossen bleiben. Um dennoch eine ausreichende Belüftung der Schlafräume zu erreichen, ist eine schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftung erforderlich. Zur Gewährleistung des nächtlichen Schutzziels des ungestörten Schlafs wird daher festgesetzt, dass in Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, durch den Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen für eine ausreichende Belüftung zu sorgen ist. Auf den Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen kann verzichtet werden, wenn nachgewiesen wird, dass der Beurteilungslärmpegel in der Nacht unter 50 dB(A) liegt.

6.5.3 Gewerbelärm

In Bezug auf den Gewerbelärm ergeben sich durch die Neufassung des Bebauungsplans keine Veränderungen an den städtebaulichen Beurteilungsgrundlagen. Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm müssen daher im Bebauungsplan nicht getroffen werden. Dies schließt jedoch die Erforderlichkeit von Maßnahmen, die durch die einzelnen Gewerbetreibenden zu ergreifen sind, nicht aus.

6.6 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist bereits vollständig durch die Hauptstraße sowie durch die Friedhofstraße und den Kapellenweg erschlossen. Die Hauptstraße ist als Durchgangsstraße mit beidseitigen Gehwegen versehen. Friedhofstraße und Kapellenweg sind als reine Anliegerstraßen bzw. asphaltierte Wirtschaftswege ohne begleitende Gehwege ausgebaut.

Soweit bekannt, sind der Kapellenweg sowie zumindest ein Teil der Friedhofstraße nicht als Ortsstraße gewidmet. Die Breite und der Ausbauzustand von Friedhofstraße und Kapellenweg sind jedoch für eine innerörtliche Wohnstraße ausreichend, so dass eine durchgehende Widmung als Ortsstraße möglich wäre. Damit kann eine gesicherte verkehrliche Erschließung der angrenzend zulässigen Bebauung gewährleistet werden.

Bauliche Maßnahmen an den vorhandenen Verkehrsflächen sind im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan nicht erforderlich und auch nicht vorgesehen.

6.7 Ver- und Entsorgung

6.7.1 Versorgung / Ableitung des Schmutzwassers

Wie bereits in Kapitel 5.3.2 der Begründung dargelegt, sind alle Hakenhöfe in ihrer ursprünglichen Abgrenzung über die Hauptstraße an das Trinkwassernetz und an das Abwassernetz angeschlossen. Die Versorgung mit Strom erfolgt für den überwiegenden Teil des Plangebiets oberirdisch, so dass der Anschluss weiterer Gebäude in der Regel unproblematisch möglich ist.

Während die rückwärtigen Grundstücksflächen im Südwesten des Plangebiets an der Friedhofstraße mit Trinkwasser und einem Mischwasserkanal erschlossen sind, ist eine entsprechende Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen entlang

des Kapellenwegs und der Friedhofstraße nördlich des Anwesens Friedhofstraße 27 nicht vorhanden. Seitens der Ortsgemeinde sind auch keine Maßnahmen zur Ausweitung der örtlichen Versorgungsnetze vorgesehen. Eine Wohnnutzung oder gewerbliche Nutzung im Bereich der Tabakschuppen ist daher durch private Hausanschlussleitungen über den mittleren und straßenseitigen Grundstücksteil an die Leitungsnetze der Hauptstraße anzuschließen. In nachbarlicher Kooperation ist hier auch eine gemeinsame und durch Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesicherte Leitungsführung mehrerer Grundstücke vorstellbar. Sofern die Höhenlage des Kanals einen Anschluss im Freispiegelgefälle nicht zulässt, ist eine Hebeanlage mit einzuplanen. Auf den betreffenden Baugrundstücken im Bereich der Tabakschuppen fällt damit die verkehrliche und technische Erschließung auseinander. Während die verkehrliche Erschließung durch die Friedhofstraße und den Kapellenweg erfolgt, ist die technische Erschließung von der Hauptstraße aus zu gewährleisten.

Die Kapazität der Trinkwasserleitung und des Kanals in der Hauptstraße reichen grundsätzlich aus, um das Plangebiet mit Trinkwasser zu versorgen und das anfallende Schmutzwasser mit abzuleiten.

6.7.2 Umgang mit dem Niederschlagswasser

Im Rahmen des Bebauungsplans werden keine zusätzlichen öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen. Die Niederschlagswasserableitung der vorhandenen Straßen bleibt unverändert.

Bei privaten Bauvorhaben sind in Bezug auf die Niederschlagswasserbewirtschaftung die Regelungen des § 55 Abs. 2 WHG zu beachten. Demnach ist anfallendes Niederschlagswasser vor Ort vorrangig zu versickern, zu verrieseln oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten. Bei der vorhandenen Bebauung ist jedoch zu erwarten, dass bereits eine Einleitgenehmigung in das Kanalnetz besteht.

6.7.3 Wasserhaushaltsbilanz

Der Beachtung und dem Erhalt des lokalen Wasserhaushalts kommt zwischenzeitlich eine besondere Rolle bei städtebaulichen Planungen zu. Grundlage dafür sind die fachlichen Vorgaben der DWA-Arbeitsblätter A 102-1 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer, Dezember 2020“ und A 102-4 / BWK-M 3-4 Teil 4 „Wasserhaushaltsbilanz für die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers, März 2022“.

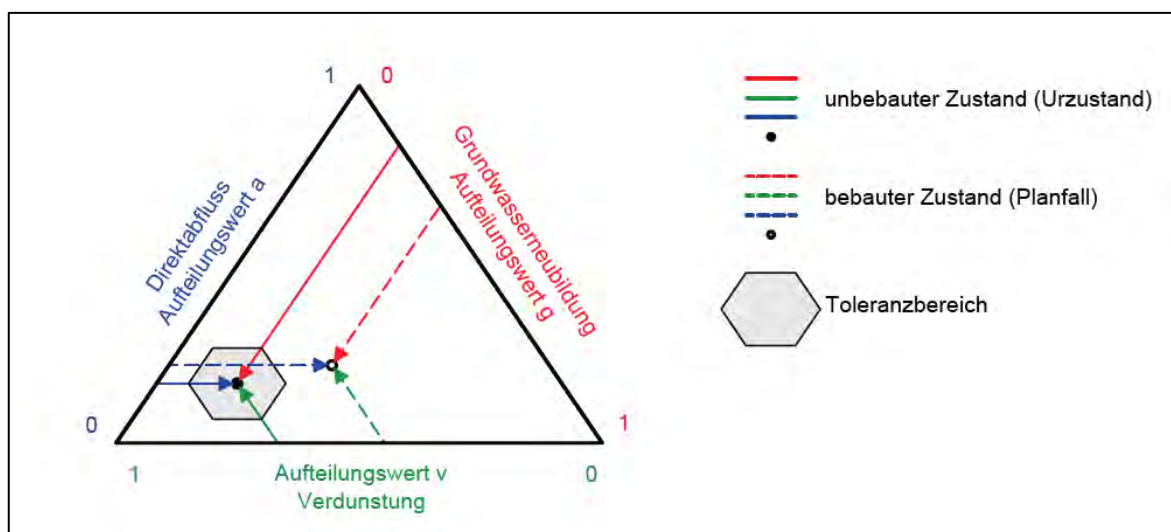
Mit der Wasserhaushaltsbilanz wird die Veränderung des Wasserhaushalts bezogen auf die Ausgangssituation vor der Realisierung von Maßnahmen betrachtet, d.h. die Betrachtung bezieht sich auf den Urzustand des Vorhabenbereichs. Zielsetzung dieser fachlichen Vorgaben ist, dass im Zuge von Planungen der lokale Wasserhaushalt gegenüber dem Urzustand des Geländes so weit als möglich erhalten bleiben oder wieder an diesen angenähert werden soll. Neben dem Verschlechterungsverbot gemäß den §§ 27 bzw. 47 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) rückt damit auch das Verbesserungsgebot in den Fokus. Der geplante Zustand ist dabei – durch geeignete und verhältnismäßige Maßnahmen – soweit möglich dem Urzustand anzunähern.

Die Wasserhaushaltsbilanz zeigt auf Grundlage der rahmensetzenden Vorgaben des Bebauungsplans für das konkret geplante Vorhaben folgende Ergebnisse:

- Gemäß den Referenzwerten ergibt sich im Plangebiet für den **Urzustand** eine Evapotranspiration (Verdunstung) von 66,1 %, eine Versickerung von 18,0 % und ein oberflächiger Abfluss von 15,9 %.
- Für den künftigen **Zustand** nach Umsetzung der Planung ergibt sich eine Evapotranspiration (Verdunstung) von 44,1 %, eine Versickerung von 23,4 % und ein oberflächiger Abfluss von 32,5 %.

Variante	Wasserbilanz			Aufteilungsfaktor			Abweichung		
	RD	GWN	ETa	a	g	v	a	g	v
	(mm)			(-)			(-)		
unbebaut	126	142	522	0,159	0,180	0,661			
bebaut	257	185	348	0,325	0,234	0,441	0,165	0,055	-0,220

Wasserhaushaltsbilanz, aus: Fachtechnischer Beitrag Wasserhaushaltsbilanz im Rahmen des Bebauungsplans „Hauptstraße - Neufassung“ der Ortsgemeinde Herxheim, Ortsbezirk Hayna, Planungsbüro Piske, Ludwigshafen, September 2025 (a=Abfluss, g=Grundwasserneubildung, v=Verdunstung).



Abweichungen zum unbebauten Zustand aus: Fachtechnischer Beitrag Wasserhaushaltsbilanz im Rahmen des Bebauungsplans „Hauptstraße - Neufassung“ der Ortsgemeinde Herxheim, Ortsbezirk Hayna, Planungsbüro Piske, Ludwigshafen, September 2025 (a=Abfluss, g=Grundwasserneubildung, v=Verdunstung).

Demnach ergibt sich für den aufgezeigten Planungszustand folgende Bewertung:

	Planfall
Abweichung a (Abfluss)	0,16 (16 %) Das Plangebiet liegt in einem innerörtlichen Siedlungsbestand, dessen Direktabfluss im Umfeld bereits wesentlich überhöht ist.
Bewertung	Die Abweichung gegenüber dem Urzustand liegt außerhalb dem Toleranzbereich nach DWA-Arbeitsblatt A 102-4. Die Abweichung ergibt sich zum weit überwiegenden Teil aus der bestehenden Mischwasserkanalisation und der Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen. Gegenüber dem derzeitigen Bestand werden keine Verschlechterungen induziert.
Handlungsbedarf	Es handelt sich bei dem Plangebiet weitgehend um denkmalgeschützte Flächen, deren Erhaltung Priorität hat. Eine weitergehende Annäherung im Rahmen des B-Planverfahren kann – ohne Beeinträchtigung des denkmalgeschützten Ortsbildes – nicht erreicht werden.
Abweichung g (Grundwasser)	-0,05 (-5 %) Die GWN wird langfristig – im Zuge der sukzessiven Erneuerung der Grundstücksbebauung – gegenüber dem aktuellen Bestand erhöht. Da es sich um starkverdichtete Siedlungsbebauung mit Denkmalschutz handelt, ist aber weiterhin von einem geringfügigen Defizit auszugehen.
Bewertung	Die Abweichung gegenüber dem Urzustand liegt im Toleranzbereich nach DWA-Arbeitsblatt A 102-4 . Die Abweichung führt unter Betrachtung des Planungsumfelds zu keinen ökologisch nachteiligen Auswirkungen.
Handlungsbedarf	Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf
Abweichung v (Verdunstung)	-0,22 (-22 %) Die ET _a wird durch die ableitungsorientierte Siedlungsentwässerung und den hohen Versiegelungsgrad gegenüber dem Urzustand relevant reduziert.
Bewertung	Die Abweichung gegenüber dem Urzustand liegt außerhalb dem Toleranzbereich nach DWA-Arbeitsblatt A 102-4 . Eine weitergehende Annäherung an den

	Planfall
	<p>Urzustand kann lediglich durch eine Entsiegelung und eine weitgehende lokale Niederschlagswasserbewirtschaftung erreicht werden. Dies ist für das Plangebiet und den Maßgaben aus dem Denkmalschutz in keinem weitergehenden Maße möglich. Die Maßgaben aus dem Bebauungsplan, welche den Versiegelungsgrad langfristig geringfügig verringern werden, sind geeignet, dass gegenüber dem derzeitigen Bestand keine Verschlechterung induziert wird.</p>
Handlungsbedarf	<p>Es handelt sich bei dem Plangebiet weitgehend um denkmalgeschützte Flächen, deren Erhaltung Priorität hat. Eine weitergehende Annäherung an den Urzustand wäre lediglich über die Neuaufstellung der Ortsentwässerung hin zu einem Trennsystem und entsprechender Ausweisung von lokalen Retentionsflächen sowie durch Entsiegelung möglich. Diese Maßnahmen sind in keinem wirtschaftlichen Rahmen umsetzbar und können im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens – ohne Beeinträchtigung des denkmalgeschützten Ortsbildes – nicht erreicht werden.</p>

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass durch den Bebauungsplan für den lokalen Wasserhaushalt gegenüber dem derzeitigen Bestand keine Verschlechterung induziert wird.

Die Abweichungen bei Abfluss und Verdunstung gegenüber dem Urzustand liegen jedoch außerhalb der Zielbereiche gemäß DWA-Merkblatt M 102-4. Da es sich aber lediglich um die Überplanung eines denkmalgeschützten innerörtlichen Bestandsgebietes handelt, welche u. a. die Zielvorgabe des Erhalts des historischen Ortsbildes hat, kann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine weitere Annäherung erreicht werden.

7. **Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuchs sind im Geltungsbereich nicht vorgesehen.

8. Umweltbericht

Im Bauleitplanverfahren ist eine Umweltprüfung erforderlich. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB definiert die Umweltprüfung als Verfahrensabschnitt, in dem die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB dargestellt und ermittelt, sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

8.1 Beschreibung der Planung

8.1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Das Plangebiet umfasst den historischen Ortskern von Hayna.

Die Ortslage von Hayna wurde im 12. Jahrhundert als Rodungssiedlung im Wald angelegt. Die grundlegende Siedlungsstruktur eines Straßendorfes, dessen Gehöfte sich größtenteils als langgestreckte Hakenhöfe beiderseits der Hauptstraße aufspannen und das im Westen von der Friedhofstraße und im Osten vom Kapellenweg begrenzt wird, hat sich bis heute in den Grundzügen erhalten. Neben dem Ortsgrundriss wird das Ortsbild außerdem durch die charakteristische Bebauung in Haus-Hof-Bauweise bestimmt. In seiner wechselvollen Geschichte wurde Hayna mehrfach verwüstet, so dass sich von der mittelalterlichen Bebauung keine Bauwerke erhalten haben. Das älteste, bis heute erhaltene Gebäude in Hayna stammt aus dem Jahr 1701 (Hauptstraße 97). Der Ortskern weist damit einen noch weitgehend unveränderten Ortsgrundriss eines Pfälzer Straßendorfes mit einem selten dichten Baubestand vom Barock bis Späthistorismus auf. Neben den nahezu durchgängig als giebelständige Fachwerkhäuser errichteten straßenseitigen Wohngebäuden, rückwärtigen Scheunen und weiteren Wirtschaftsgebäuden, die um den zentralen Hof des jeweiligen Anwesens gruppiert sind, wird das Ortsbild insbesondere durch die hohen und meist schmalen Tabakschuppen bestimmt. Die mit dem Aufkommen des kommerziellen Tabakanbaus in der Pfalz ergänzten Tabakschuppen sind in der Regel direkt an der Friedhofstraße und dem Kapellenweg errichtet und schließen so die langgestreckten Parzellen in der Regel nach Außen ab. Auch bei neuzeitlichen Ergänzungen oder beim Ersatz von Gebäuden wurde in der Vergangenheit der Maßstab und die Fassadengestaltung der historischen Bebauung aufgenommen, so dass sich der Ortskern heute als harmonisches Ganzes präsentiert.

Zum Erhalt der prägenden Siedlungsstruktur wurde die Denkmalzone „Ortskern Hayna“ eingerichtet. Der Schutzzweck der Denkmalzone „Ortskern Hayna“ ist die Erhaltung des kennzeichnenden Straßen- und Ortsbildes (§ 5 Abs. 1 Ziffer 2 in Verbindung mit § 5 Abs. 3 DSchPflG) sowie die Erhaltung des kennzeichnenden Ortsgrundrisses (§ 5 Abs. 1 Ziffer 3 in Verbindung mit § 5 Abs. 4 DSchPflG).

Neben der Denkmalzone finden sich im Ortskern etliche Einzelgebäude und Hofanlagen, die als Einzeldenkmal einem strengeren, über die Denkmalzone hinausgehenden Schutz unterliegen.

Aufgrund der denkmalrechtlichen Ausweisungen einerseits und der sich wandelnden Nutzungsstruktur des Ortsteils Hayna weg von einer Gemeinde mit vorwiegend landwirtschaftlichen Kleinbetrieben oder Nebenerwerbsbetrieben im Tabakanbau hin zu einem reinen Wohnort ohne aktiven landwirtschaftlichen Betrieb im Ortskern wurde im Jahr 2005 der Bebauungsplan „Hauptstraße“ aufgestellt. Ziel des

Bebauungsplans war es, im Zusammenspiel mit dem Denkmalschutz die Möglichkeiten für eine geordnete Weiterentwicklung der bestehenden Bausubstanz auszuloten. Augenmerk lag dabei zunächst auf einer Umnutzung der nicht mehr benötigten landwirtschaftliche Nebengebäude und Scheunen um den zentralen Hof zu Wohnzwecken, um einerseits den Bedarf an Wohnfläche zu decken und andererseits den Erhalt der bestehenden Baustruktur und Dachlandschaft zu ermöglichen. Die ortsbildprägenden Tabakschuppen wurden zu diesem Zeitpunkt zumindest teilweise noch in ihrer ursprünglichen Funktion zum Trocknen von Tabakblättern genutzt und sollten nach dem Willen des Denkmalschutzes als Zeugnisse der Tabakproduktion unverändert erhalten bleiben. Die rückwärtigen Flächen jenseits des Scheunenriegels, in denen sich auch die meist zur Friedhofstraße und dem Kapellenweg orientierten Tabakschuppen befinden, wurden daher im Bebauungsplan „Hauptstraße“ als private Grünflächen festgesetzt, in denen landwirtschaftliche Nutzungen und bauliche Anlagen für die Landwirtschaft jedoch ausdrücklich uneingeschränkt zulässig sind. Ein kleiner Teil der vorhandenen Tabakschuppen im Südwesten des Plangebiets wurde als Fläche mit zu erhaltenden baulichen Anlagen festgesetzt.

Der einfache Bebauungsplan „Hauptstraße“ traf zum Erhalt der Bausubstanz eng bis sehr eng an der vorhandenen Bausubstanz geführte Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche. Ein Teil der vorhandenen und im Kataster des Bebauungsplans verzeichneten Nebengebäude befinden sich sogar außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Auf eine Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung in Form einer GRZ, GFZ oder einer maximal zulässigen Grundfläche wurde jedoch - vermutlich aufgrund der heterogenen Grundstückszuschnitte- und Größen - verzichtet. Lediglich die maximal zulässige Wand- und Firsthöhe wurde im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans für die Grundstücke des ehemaligen Raiffeisenlagers und der ehemaligen Tabakfabrik auf maximal 7,5 m Wand- und 12,5 m Firsthöhe begrenzt, um Überentwicklungen bei der Neubebauung dieser Flächen zu vermeiden.

Mit dem Wegfall der EU-Subvention im Jahr 2010 ist der kommerzielle Tabakanbau in der Pfalz praktisch zum Erliegen gekommen. Die Tabakschuppen stehen seither leer und verfallen zusehends bzw. sind bereits verschwunden. Gleichzeitig besteht auch im Ortsteil Hayna ein ungedeckter Bedarf an Wohnbaufläche, der aufgrund der regionalplanerischen Restriktionen vorrangig im Rahmen der Nachverdichtung zu decken ist. Um einerseits den notwendigen Wohnraum zu schaffen und andererseits wenigstens die städtebaulich prägende Struktur, Dachlandschaft und Ortssilhouette dauerhaft zu erhalten wäre eine Umnutzung der noch vorhandenen Tabakschuppen zur Wohnnutzung wünschenswert. Der bestehende Bebauungsplan lässt mit der Festsetzung der rückwärtigen Grünflächen eine Umnutzung der Tabakschuppen jedoch eindeutig nicht zu. Auch in Bezug auf die bauliche Weiterentwicklung des Gebäudebestandes zwischen Hauptstraße und rückwärtigem Scheunenriegel hat sich der Bebauungsplan mit den sehr eng an den vorhandenen Gebäuden geführten überbaubaren Grundstücksflächen als deutlich zu restriktiv erwiesen. Mit der Neufassung des Bebauungsplans soll ein großzügigerer Rahmen für die weitere bauliche Entwicklung des Ortskerns von Hayna abgesteckt werden, der einerseits die wertgebenden städtebaulichen Strukturen erhält, eine Überentwicklung

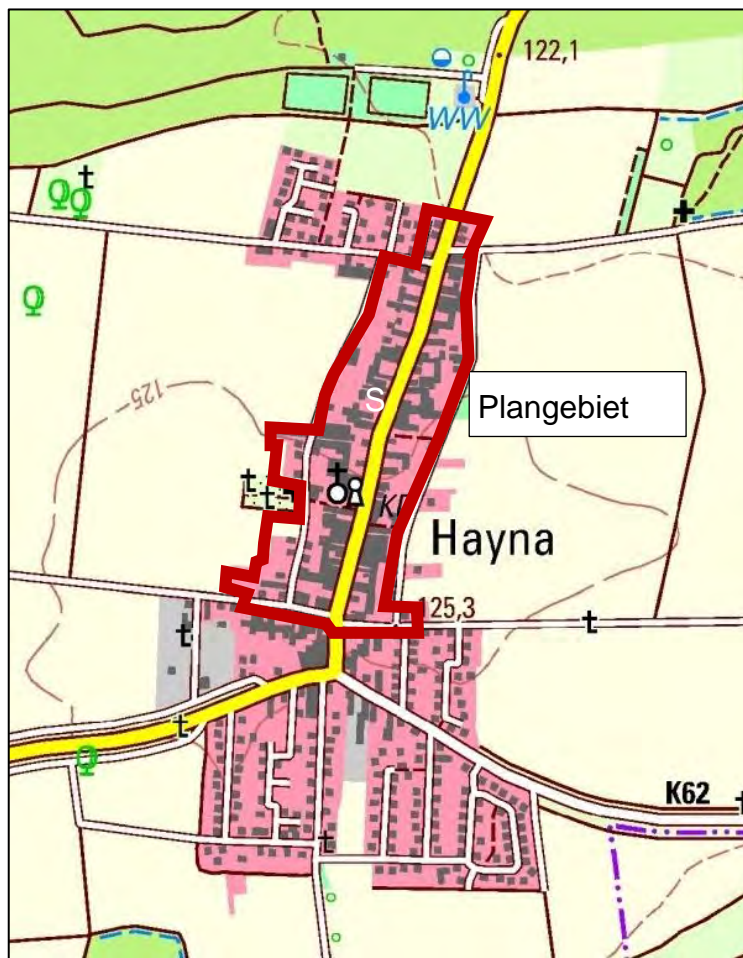
vermeidet und trotzdem ausreichend Handlungsspielraum für eine angemessene und zweckmäßige Umnutzung des Gebäudebestandes hin zur Wohnnutzung sowie mit dem Wohnen verträgliche weitere Nutzungen bietet. Um dauerhaft eine der dörflichen Siedlung angemessene Wohnqualität zu gewährleisten, soll die Gartenzone zwischen dem rückwärtigen Scheunenkrantz und der Reihe der Tabakschuppen entlang der Friedhofstraße und des Kapellenwegs als private Gartenfläche erhalten und gegen eine bauliche Nutzung gesichert werden.

8.1.2 Lage und Kurzcharakteristik des Planungsgebietes

Das Plangebiet umfasst den historischen Ortskern von Hayna beiderseits der Hauptstraße von der Friedhofstraße im Westen bis zum Kapellenweg im Osten sowie von der Kreuzstraße im Süden bis zum nördlichen Ortsrand. Im Süden des Plangebiets sind einzelne bereits bebaute oder gemäß § 34 BauGB bebaubare Grundstücke westlich der Friedhofstraße und östlich des Kapellenwegs mit ins Plangebiet einbezogen.

Die Flächen sind weitestgehend bebaut.

Das Plangebiet hat eine Größe von rund 12,9 ha.



Lage im Raum

Die einbezogenen Flurstücke ergeben sich aus folgendem Lageplan:



Abgrenzung Geltungsbereich, ohne Maßstab

8.1.3 Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan dient der geordneten baulichen Weiterentwicklung der bereits vollständig erschlossenen und weitgehend bebauten zentralen Ortslage von Hayna. Wesentliches Ziel der Planung ist die Steuerung und Begrenzung der bereits ablaufenden Prozesse zur Nachverdichtung innerhalb des Plangebiets sowie die Schaffung klarer Rechtsverhältnisse für zukünftige Bauvorhaben. Die bauliche Entwicklung im Ortskern soll dabei grundsätzlich erleichtert werden, ohne dabei die grundlegenden Anforderungen an die Gestaltung des Ortsbildes zu vernachlässigen.

Wesentliche Ziele der Ortsgemeinde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hauptstraße - Neufassung“ sind:

- Ermöglichung einer maßvollen und geordneten Nachverdichtung unter Beachtung des historisch gewachsenen Ortsbildes.
- Vermeidung von baulichen Überentwicklungen im Ortskern.
- Erhalt der Bausubstanz oder zumindest der Kubatur der historischen Tabakschuppen durch Umnutzung zu Wohnzwecken.
- Erhalt der Grün- und Gartenzone zwischen dem rückwärtigen Scheunenriegel und der Reihe der Tabakschuppen entlang der Friedhofstraße und des Kapellenwegs.
- Die planungsrechtliche Sicherung der bereits bestehenden oder planungsrechtlich gemäß § 34 BauGB zulässigen Bebauung westlich der Friedhofstraße und östlich des Kapellenwegs und der Einbezug dieser Bebauung in die Ortslage.
- Die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Wesentlicher Teil der Konzeption des Bebauungsplanes ist daher eine Differenzierung zwischen einem straßenseitigen und einem mittleren Grundstücksbereich sowie einer Zone der Tabakschuppen. Als mittlerer Grundstücksbereich gelten dabei die Grundstücksteile, die mindestens 15 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen. Alle Flächen bis zu einem Abstand von 15 m östlich der Friedhofstraße und bis zu 15 m westlich des Kapellenwegs sind als Zone der Tabakschuppen definiert. Während die straßenseitige Bebauung für die Gestaltung des Ortsbildes bzw. des öffentlichen Raumes maßgebend ist, hat der mittlere Grundstücksbereich in der Regel nur eine wesentlich geringere gestalterische Ausstrahlung.

Der Bebauungsplan trifft im Wesentlichen die folgenden Festsetzungen:

- Für den weit überwiegenden Teil des Geltungsbereichs: Dörfliches Wohngebiet
- Kleinflächig entlang der Friedhofstraße und des Kapellenwegs: Allgemeine Wohngebiete
- Grundflächenzahl (GRZ) in den dörflichen Wohngebieten in der Regel 0,6, in den Allgemeinen Wohngebieten 0,4
- maximal II Vollgeschosse
- Beschränkung der Gebäudehöhe
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen

- Überwiegend Festsetzung der abweichenden Bauweise mit einseitigem oder beidseitigem Grenzanbau, jeweils entsprechend dem aktuellen Bestand

8.1.4 Flächenbedarf der Planung

Grundlage der Betrachtung der Umweltauswirkungen ist ein Vergleich der Flächennutzungen vor Beginn des Bebauungsplanverfahrens mit den künftig zulässigen Flächennutzungen.

Gegenüberstellung derzeitige Flächennutzung – zulässige Flächennutzung gemäß Änderung des BP			
Nutzung	Bestand	Künftiges Bau-recht	Differenz
<i>Versiegelte Flächen</i>			
Öffentliche Verkehrsflächen	12.680 m ²	12.680 m ²	+ 0 m ²
Versiegelte Flächen Baugrundstücke	80.740 m ²		
Versiegelbare Flächen Baugrundstücke GRZ 0,4 mit Überschreitung bis 0,6	-	11.240 m ²	
Versiegelbare Flächen Baugrundstücke GRZ 0,6 mit Überschreitung bis 0,8	-	71.090 m ²	
Summe versiegelte Fläche	93.420 m²	95.010 m²	+ 1.620 m²
<i>Unversiegelte Flächen</i>			
landwirtschaftliche Flächen	2.580 m ²		- 12.120 m ²
Rasenflächen	2.330 m ²		
Nutzgärten	8.640 m ²		
Ziergarten	21.280 m ²		
Pflanzbeete	800 m ²		
Öffentliche Grünflächen		1.310 m ²	
Festgesetzte private Grünflächen		7.470 m ²	
Nicht versiegelbare Flächen bei GRZ 0,4 mit Überschreitung bis 0,6		7.490 m ²	
Nicht versiegelbare Flächen bei GRZ 0,6 mit Überschreitung bis 0,8		17.770 m ²	
Summe unversiegelte Flächen	35.630 m²	34.010 m²	- 1.620 m²
Gesamtsumme	129.050 m²	129.050 m²	

Gegenüber dem Bestand ergibt sich somit eine zusätzlich zulässig werdende Versiegelung von bis zu 1.620 m². Diese zusätzliche Versiegelung ist jedoch bereits auf Grundlage des bisherigen Planungsrechts gemäß § 30 bzw. § 34 BauGB zulässig.

8.2 Übergeordnete Vorgaben

8.2.1 Fachgesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Für den Bebauungsplan sind folgende in einschlägigen Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes maßgebend:

8.2.1.1 Bau- und Planungsrecht

Grundsätzliche Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus den §§ 1 Abs. 6 und 1a Abs. 1 BauGB. Danach soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet und dazu beigetragen werden, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. Bezogen auf den Bebauungsplan sind insbesondere folgende umweltbezogenen Planungsgrundsätze und –ziele relevant:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden

8.2.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im Bundesnaturschutzgesetz definiert. Demnach sind Natur und Landschaft so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist.

8.2.1.3 Artenschutzrecht

Für das Planungsgebiet ist nicht gänzlich auszuschließen, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff

Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten die artenschutzrechtlichen Verbote allerdings bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben nur für in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie (eine Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG ist bislang nicht erlassen).

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

Bezogen auf die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten gilt das Verbot einer Schädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung kommt daher der Frage der Situation im räumlichen Zusammenhang eine maßgebende Bedeutung zu.

Das Verbot einer unvermeidbaren Beeinträchtigung von in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie von europäischen Vogelarten gilt ebenso nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Vermeidbare Beeinträchtigungen (einschließlich der Tötung) bleiben unzulässig.

8.2.1.4 Wasserrecht

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz des Bundes sind Gewässer insbesondere in ihre Funktions- und Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erhalten und zu verbessern. Weiterhin sind an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen.

Niederschlagswasser soll gemäß § 55 WHG „ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

8.2.1.5 Immissionsschutzrecht

Menschen, Tiere, Pflanzen, Böden, Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgüter sind entsprechend den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. Dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen.

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so einander zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen ausgehende Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Gleichzeitig sollen neben dem Schutz der angrenzenden Gebiete gesunde Arbeitsverhältnisse innerhalb des Gebietes herrschen.

8.2.2 Fachrechtliche Schutzgebiete

8.2.2.1 Naturschutz- und Wasserrecht

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb eines gentechnikfreien Gebietes gemäß § 19 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG), das weite Teile der Landesfläche von Rheinland-Pfalz umfasst.

Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet keine naturschutzrechtlichen oder wasserrechtlichen Schutzgebiete.

8.2.2.2 Denkmalschutz

Denkmalzone

Aufgrund seiner Eigenart als weitgehend unverändert mit dem ursprünglichen Grundriss erhaltenes Straßendorf sowie aufgrund des erheblichen Anteils historischer Bausubstanz des Barocks bis Späthistorismus ist der Ortskern von Hayna als Denkmalzone flächig unter Schutz gestellt. Die Abgrenzung der Denkmalzone orientiert sich dabei an der historischen Ortsstruktur wie sie bereits im Urkataster von 1830 ablesbar ist.

„Schutzzweck der Denkmalzone „Ortskern Hayna“ ist die Erhaltung des kennzeichnenden Straßen- und Ortsbildes (§ 5 Abs. 1 Ziffer 2 in Verbindung mit § 5 Abs. 3 DSchPflG) sowie die Erhaltung des kennzeichnenden Ortsgrundrisses (§ 5 Abs. 1 Ziffer 3 in Verbindung mit § 5 Abs. 4 DSchPflG). Die Ortstruktur mit ihrer charakteristischen Funktionsgliederung, das heißt die ortsbildprägende Abwicklung der Wohnhäuser an der Hauptachse des Ortes und die rückwärtig und an die Langgewannfluren gesetzten Ökonomiegebäude mit Scheunenkranz und Tabakschuppen, ist von hohem Zeugniswert für die Region. Die Haus- und Hofformen und die Wohn- und Funktionsbauten des späten 17. bis frühen 20. Jahrhunderts, insbesondere die zumeist giebelständigen Fachwerk-Wohngebäude inklusive der über lange Zeiträume tradierten Konstruktions- und Schmuckformen sowie die massiv errichteten Funktions- und Wohnhäuser, welche im Bereich der Ortsmitte traufständig errichtet wurden, sind bemerkenswerte Vertreter der orts- und regionaltypischen Bautradition. Die Ökonomiegebäude des Ortes, besonders die erhaltenen Tabakschuppen des frühen bis mittleren 20. Jahrhunderts dokumentieren die Landwirtschaftliche Tradition des Ortes sowie der gesamten Region. An Erhalt und Pflege der Objekte

und Flächen der Denkmalzone besteht aus wissenschaftlichen, stadtbaugeschichtlichen und kunsthistorischen Gründen ein öffentliches Interesse.“²

Einzeldenkmäler

Über die flächige Unterschutzstellung als Denkmalzone hinaus finden sich im Plangebiet die folgenden Baudenkmäler, die als Einzelanlage gemäß § 4 Abs. 1 Punkt 1 DSchG oder als bauliche Gesamtanlage gemäß § 5 Abs. 2 DSchG einem vertieften Schutz unterliegen:

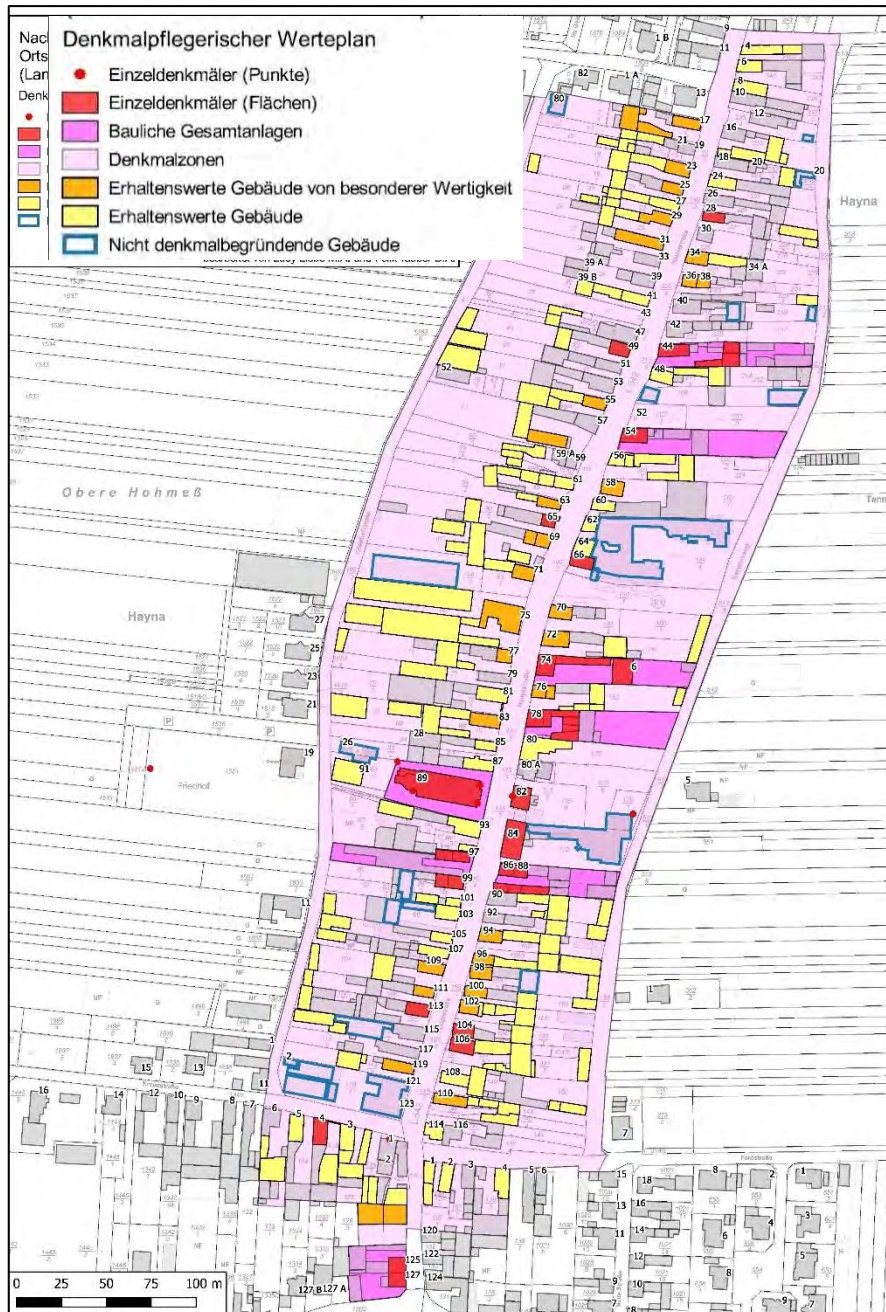
Hauptstraße

- **Wegekreuz**, nachbarock, bez. 1832, Korpus wohl 18. Jh.
- **Hauptstraße 28** barockes Fachwerkhaus, tlw. massiv, 18. Jh.
- **Hauptstraße 44** Dreiseithof mit Tabakschuppen; spätbarockes Fachwerkhaus, bez. 1781
- **Hauptstraße 49** barockes Fachwerkhaus, bez. 1751
- **Hauptstraße 54** spätbarockes Fachwerkhaus, Toranlage
- **Hauptstraße 65** eingeschossiges barockes Fachwerkhaus mit Kniestock, bez. 1709, Fachwerkvorbau
- **Hauptstraße 66** barockes Fachwerkhaus, tlw. massiv, 18. Jh.
- **Hauptstraße 74** Hofanlage; stattliches Wohnhaus, bez. 1860, Fachwerk-Nebengebäude
- **Hauptstraße 78** Hofanlage, barockes Fachwerkhaus
- **Hauptstraße 82** kath. Pfarrhaus, spätbarocker Krüppelwalmdachbau, bez. 1790
- **Hauptstraße 84** ehem. Schule, spätklassizistischer Walmdachbau, um 1820/30
- **Hauptstraße 86/88** Dreiseithof mit Tabakschuppen; barockes Fachwerkhaus, tlw. massiv, bez. 1716
- **Hauptstraße 97** Hofanlage; barockes Fachwerkhaus, tlw. massiv, bez. 1701
- **Hauptstraße 99** barockes Fachwerkhaus, bez. 1711
- **Hauptstraße 104** nachbarockes Fachwerkhaus, um 1800
- **Hauptstraße 106** barockes Fachwerkhaus, bez. 1716
- **Hauptstraße 113** barockes Fachwerkhaus, tlw. massiv, 18. Jh.
- **Hauptstraße 125/127** Doppelhofanlage mit Tabakschuppen; barockes Fachwerkhaus, tlw. massiv, Krüppelwalmdach, bez. 1724; wichtige Ortseingangssituation

Im Rahmen der Nachqualifizierung wurden über die formal unter Schutz gestellten Einzeldenkmäler und baulichen Gesamtanlagen innerhalb der Denkmalzone hinaus zusätzlich die aus denkmalpflegerischer Sicht erhaltenswerten Gebäude sowie die erhaltenswerten Gebäude von besonderer Wertigkeit herausgearbeitet und benannt. Diese beiden Gebäudekategorien gehen anders als die Ausweisung als

² Nachqualifikation der Denkmalzone Ortskern Hayna, Lucy Liebe und Felix Tauber Herausgegeben von: Direktion Kulturelles Erbe, Landesdenkmalpflege, im April 2019

Einzeldenkmal nicht mit einem über die Denkmalzone hinausgehenden, erweiterten Schutzstatus einher. Die Bewertung innerhalb der Nachqualifizierung dient vielmehr als Bewertungs- und Arbeitshilfe innerhalb der Denkmalzone.



Nachqualifikation der Denkmalzone Ortskern Herxheim – Hayna; Stand 11.04.2019

Bodendenkmäler

Derzeit liegen keine Hinweise auf archäologische Bodenfunde im Plangebiet vor. Das Vorkommen archäologischer Bodenfunde kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung und den damit einhergehenden Eingriffen in den Boden sind unversehrte Bodenfunde zumindest in den oberen Bodenschichten unwahrscheinlich.

8.3 Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

8.3.1 Beschreibung des Untersuchungsrahmens

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplans wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auch zu einer Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. **Es wurden hierzu keine Anregungen vorgetragen.**

8.3.2 Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

Im Zuge der Erschließung und Bebauung des Plangebietes ist allgemein mit folgenden Wirkfaktoren zu rechnen:

8.3.2.1 Baubedingte Wirkungen

Das Plangebiet ist bereits weitestgehend erschlossen, annähernd alle Baugrundstücke sind bereits mit Gebäuden bebaut. Bauliche Maßnahmen ergeben sich damit nur noch auf den privaten Baugrundstücken zum Anbau, Umbau, zur Erweiterung oder zum Ersatz der bestehenden Gebäude oder Nebenanlagen, sowie beim zulässigen Bauen in 2. Reihe.

Baubedingte Wirkungen charakterisieren sich durch die entsprechenden Baustellentätigkeiten im Zuge der Herstellung der baulichen Anlagen (Gebäude und private Infrastrukturen auf dem Baugrundstück). Sie wirken für eine begrenzte Zeit (zeitlicher Umfang der Baumaßnahme).

- temporäre Flächeninanspruchnahme durch das Lagern von Baumaterial,
- Bodenverdichtung durch Baumaschinen (Erschütterungen, Vibrationen, Befahrung von Flächen),
- Lärm-/ Staub- und Schadstoffemissionen,
- Unfallgefahren.

Diese baubedingten Wirkungen wären in nahezu gleichem Umfang auch bei Verzicht auf die Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten, da vergleichbare Baurechte für den weit überwiegenden Teil des Plangebiets bei der Bewertung gemäß § 30 bzw. § 34 BauGB bestehen.

8.3.2.2 Anlagenbedingte Wirkungen

Anlagenbedingte Wirkungen entstehen durch die baulichen Anlagen selbst (zum Beispiel durch Versiegelung, Zerschneidung und Beschattung) und wirken dauerhaft.

- Veränderung des natürlichen Bodengefüges und der natürlichen Topografie in Folge der Bautätigkeit,
- dauerhafte Veränderung des Siedlungsbildes.

Da es sich bei dem Plangebiet um einen bereits weitestgehend erschlossenen und bebauten Teil der Ortslage von Hayna handelt, sind die für ein Baugebiet typischen anlagenbedingten Wirkungen bereits grundsätzlich eingetreten.

Durch die angestrebte Nachverdichtung im Plangebiet kommt es zu einer quantitativen Zunahme der bereits eingetretenen anlagenbedingten Wirkungen, die maximal proportional zur zusätzlichen Bebauung sein wird. Dabei ist zu beachten, dass für den weit überwiegenden Teil des Plangebiets auch vor Aufstellung des Bebauungsplans bereits Baurechte in ähnlichem Umfang auf der Basis § 34 BauGB bestanden, so dass die entsprechende Zunahme der anlagenbedingten Wirkungen überwiegend auch bei Verzicht auf die Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten wäre.

8.3.2.3 Nutzungsbedingte Wirkungen

Betriebsbedingte Wirkungen gehen von der Nutzung der baulichen Anlagen aus (zum Beispiel Lärm, Emissionen, erhöhter Nutzungsdruck) und wirken für die Dauer der Nutzung.

- Geräusche / Lärm durch Verkehr, die Betriebsgeräusche von dörflichem wohngebietsverträglichem Gewerbe und sonstigen im Dörflichen Wohngebiet zulässigen Nutzungen sowie die normalen Lebensäußerungen der Wohnnutzung
- Schadstoffimmissionen durch Heizen, Verkehr und mit der Wohnnutzung verträgliches Gewerbe
- Lichtimmissionen und visuelle Effekte durch Verkehr sowie öffentliche und private Außenbeleuchtung

Auch die grundlegenden betriebsbedingten Wirkungen sind durch die bestehenden baulichen Nutzungen bereits vorhanden oder wären aufgrund der bestehenden Baurechte gemäß § 30 bzw. § 34 BauGB in gleicher Weise und Intensität auch ohne Aufstellung des Bebauungsplans zulässig bzw. zu erwarten. Vergleichbar den baubedingten und anlagenbedingten Wirkungen ist auch für die betriebsbedingten Wirkungen eine begrenzte quantitative Zunahme der bereits eingetretenen bzw. unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässigen Auswirkungen zu erwarten.

Ein qualitativer Sprung ist auch in Bezug auf die betriebsbedingten Wirkungen nicht zu erwarten.

8.4 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes

8.4.1 Naturräumliche Gliederung

Naturräumlich zählt das Gebiet zum „nördlichen Oberrheintiefland“ in der Haupteinheit "Vorderpfälzer Tiefland" und liegt innerhalb der Klingbach-Erlenbach-Platte auf dem Mühlhofen-Rheinzaberner Riedel.

Der Mühlhofen-Rheinzaberner Lössriedel ragt zwischen der Erlenbach-Niederung und der Klingbach-Niederung vom Ostrand der Südlichen Oberhaardt bis zur Maxauer Rheinniederung vor. Im Westen setzt er bei 160 m ü.NN an und ist etwa 20 bis 25 m über den angrenzenden Niederungen aufgewölbt. Seine gewölbte Oberfläche ist eingedellt. Nach Osten ist er ziemlich flach ausgebildet und ragt nur wenige Meter über die umgebenden Niederungen auf.

Die Riedeloberfläche ist im Westteil vollständig von einer Lösslehmdecke überzogen, die sich weiter östlich als schmale keilförmige Fläche bis Rheinzabern fortsetzt. Die übrigen Bereiche sind von Geröllen überdeckt, aus denen sich sandige bis anlehmige, oft kiesige bis steinige basenarme Böden entwickelt haben, die teilweise von Waldinseln eingenommen werden.

8.4.2 Geologie und Boden

Geologie

Die Ortslage von Hayna befindet sich im Bereich des Oberrheingrabens, einer ab dem Eozän angelegten Grabenstruktur.

Der tektonisch bedingte Graben untergliedert sich in einzelne Bruchschollen, die im Zuge der Dehnung der Bruchstruktur unterschiedliche Absenkungsbeträge erfahren haben.

Die Fläche des Planungsgebiets stellt sich im Bereich der bebauten Flächen als weitestgehend eben dar.

Boden

Die Böden im Plangebiet sind durch die vorhandene Bebauung und Nutzung als innerörtliches Baugebiet nahezu durchgehend anthropogen überformt, so dass natürliche Bodenstrukturen innerhalb der bebauten Bereiche allenfalls noch punktuell anzutreffen sind. Durch die bestehende Versiegelung sind die natürlichen Bodenfunktionen bereits weitgehend eingeschränkt oder stark gestört.

Lediglich in den als Gartenflächen genutzten rückwärtigen Grundstücksbereichen sowie in den noch landwirtschaftlich genutzten Flächen entlang der Friedhofstraße sind die natürlichen Bodenfunktionen zum Teil noch erhalten.

In den westlich und östlich angrenzenden Freiflächen liegen gemäß dem Kartenvierwer des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz Standorte mit hohem Wasserspeichungsvermögen und mit gutem natürlichen Basenhaushalt vor. Die Böden werden dabei im nördlichen Teil aus sandigen Lehmen und im südlichen Teil aus Lehmen gebildet. Die Ackerzahlen liegen zwischen 80 und 100; das Ertragspotenzial ist hoch bis sehr hoch. In der bodenkindlichen Gesamtbewertung kommt den lehmigen Böden eine sehr hohe Bedeutung zu, den Böden mit sandigen Lehmen eine mittlere Bedeutung.

Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich laut aktuellem Erfassungsstand des Boden-Informationssystems Rheinland-Pfalz, Bodenschutzkataster (BIS-BoKat), keine bodenschutzrelevanten Flächen.

Radon

Radon ist ein natürlich vorkommendes, radioaktives Edelgas, das durch den Zerfall der in Spuren in der Erdkruste vorhandenen Elemente Uran und Thorium entsteht. Das gasförmige Radon kann mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern.

Während das aus der Erdkruste freigesetzte Radon sich außerhalb von Gebäuden rasch in der Außenluft verdünnt und praktisch keine gesundheitsgefährdenden Konzentrationen bildet, können sich – in Abhängigkeit von der natürlichen Radonbelastung des Untergrundes, der verwendeten Bauweise und dem Lüftungsverhalten - innerhalb von Gebäuden wesentlich höhere Radonkonzentrationen in der Raumluft ansammeln.

Gemäß der geologischen Radonkarte Rheinland-Pfalz, erarbeitet vom Landesamt für Umwelt, ist das zu erwartende Radonpotenzial mit 15,8 relativ niedrig. Das Landesamt für Umwelt empfiehlt erst ab einem Radonpotenzial über 44 besondere Maßnahmen beim Neubau von Gebäuden zu erwägen.

8.4.3 Klima / Luft

Die Ortslage von Hayna ist dem Klimabezirk des mittleren Oberrheingrabens zuzurechnen. Das Klima im mittleren Oberrheingraben zeichnet sich durch milde Winter und warme Sommer aus.

Eine klimatische Vorbelastung ergibt sich aus der Lage in der Rheinebene und den damit verbundenen austauscharmen und windschwachen Wetterlagen. Die Vertikalzirkulation wird dabei durch warme Luftschichten in geringer Höhe der Atmosphäre unterbunden, was zu drückender Schwüle im Sommer und Inversionslagen im Herbst und Winter führt. Entsprechend bedeutsam sind daher Abkühlungsflächen, die das Lokalklima positiv beeinflussen. Die mittlere jährliche Niederschlagssumme beträgt gemäß dem Geoexplorer des Landesamts für Umwelt ca. 664 mm.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bereits bebauten Teil der Ortslage von Hayna mit einem für einen Teil der historischen Ortslage typischen Versiegelungsgrad durch Verkehrsflächen, Hauptgebäude sowie die zugehörigen Nebenanlagen. In sommerlichen Hitzeperioden trägt die vorhandene Versiegelung zur Überwärmung der Ortslage bei, während die vorhandenen Gebäude der Ortslage die Flurwinde der freien Landschaft ausbremsen und den Luftaustausch mit den die Ortslage umgebenden Ackerflächen vermindern.

Gerade in diesen sommerlichen Hitzeperioden kommen dem Plangebiet jedoch die noch verbliebenen zusammenhängenden rückwärtigen Gartenflächen sowie die umliegenden Freiflächen im Osten und im Westen zugute. Diese wirken sich positiv und ausgleichend auf das Siedlungsklima aus und wirken durch die nächtliche Abkühlung auf diesen Flächen der Überhitzung des Tages entgegen.

8.4.4 Wasser

Jahresniederschlag

Gemäß dem Geoexplorer des Landesamts für Umwelt beträgt der mittlere Jahresniederschlag in Hayna ca. 664 mm/Jahr.

Oberflächengewässer

Im Plangebiet selbst sowie im direkten Umfeld befinden sich keine Gewässer.

Grundwasser

Der Bereich Hayna gehört - wie die umgebenden Bereiche in der Oberrheinischen Tiefebene - zur Grundwasserlandschaft, die durch quartäre und pliozäne Sedimente geprägt wird.

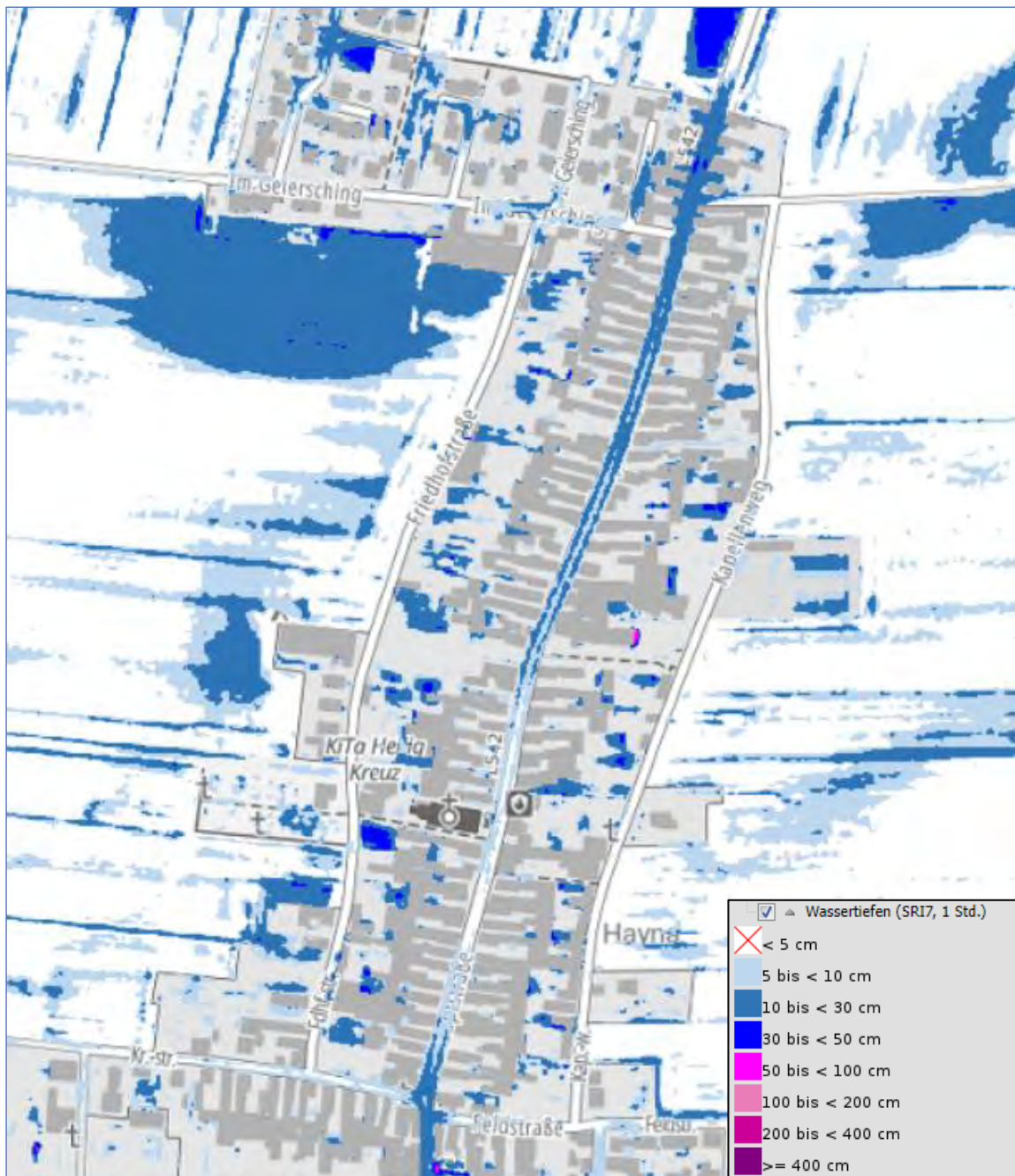
Die Grundwasserneubildung ist aufgrund der bestehenden Versiegelung durch die vorhandene Bebauung und die zugehörigen Verkehrsflächen und Nebenanlagen bereits deutlich eingeschränkt. Sie beträgt laut dem Geoexplorer des Landesamts für Umwelt im Bereich der bebauten Ortslage lediglich 48 mm/Jahr (Jahre 2003 – 2023). In den östlich und westlich angrenzenden Freiflächen beträgt die Grundwasserneubildung ca. 101 mm/Jahr. Die Grundwasserneubildung ist somit als gering einzustufen.

Die Grundwasserüberdeckung innerhalb des Plangebiets zeigt sich gemäß Geoexplorer des Landesamts für Umwelt als „mittel“. Das Grundwasser steht dabei laut Kartenviewer des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz ca. 3,60 m unter Geländeoberkante an.

Sturzflutgefährdung

Aus den Sturzflutgefahrenkarten des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität (MKUEM), Abteilung Wasserwirtschaft, ergibt sich für Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine Starkregengefährdung. Die im Internet veröffentlichten Sturzflutkarten zeigen die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtungen von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen. Dafür wurden Szenarien mit unterschiedlicher Niederschlagshöhe und -dauer betrachtet.

Für Bebauungsplanverfahren ist nach Angaben der Obersten Wasserbehörde in der Regel ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7) heranzuziehen. Für dieses Regenereignis ergibt sich folgendes Bild:



Sturzflutgefährdung im Planungsgebiet für ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7). Quelle: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten>

Aus der Kartendarstellung zeigt sich, dass es zu Abflusskonzentrationen im Bereich der Hauptstraße kommt. Betroffen sind zudem einzelne Tiefenbereiche auf den privaten Grundstücksflächen. Ein konzentrierter Zufluss von außen in das Planungsgebiet hinein ist jedoch nicht erkennbar.

Aufgrund der vereinzelt vorliegenden Gefährdung bei Starkregenereignissen ist eine angepasste Bauweise, etwa durch eine Höherlegung der Bauflächen oder durch einen Verzicht auf eine Unterkellerung zu empfehlen.

8.4.5 Biotoptypen

Im Rahmen einer Bestandsaufnahme wurden die im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen und Habitatstrukturen während mehrerer Begehungen im Mai 2025 erfasst und nach dem Biotoptypenschlüssel Rheinland-Pfalz erhoben.

Bei der Planungseinheit handelt es sich neben den dominierenden Gebäuden (HN1) und Hofplätzen mit unterschiedlichem Versiegelungsgraden (HT1/HT3) hauptsächlich um folgende Biotoptypen:

- Ackerland (H0),
- gärtnerisch genutzte Fläche (Ziergarten (HJ1), Nutzgarten (HJ2)),
- Trittrasen/Rasenplatz/Parkrasen (HM4),
- Nutzrasen (HM7) sowie
- Pflanzenbeete (HM5).

Bei den rückwärtig der Bebauung liegenden Flächen im Plangebiet handelt es sich um relativ reichhaltig strukturierte Areale innerhalb oder am Rand der bereits bebauten Ortslage. Die Gartenflächen stellen daher – zusammen mit den oftmals leerstehenden oder wenig genutzten Tabakschuppen, Scheunen und Nebengebäuden - einen bedeutsamen Lebensraum für Arten der Kulturlandschaft innerhalb eines Landschaftsraums dar, der außerhalb der Ortslagen überwiegend durch eine weitgehend ausgeräumte und intensiv genutzte Agrarlandschaft geprägt ist. Die Nutzungsintensität, der Strukturreichtum und die Lebensraumeigenschaften schwanken dabei allerdings stark.

Im Plangebiet kommen gemäß der Bestandsaufnahme die folgenden Habitattypen mit folgenden Wertigkeiten vor:

Ziergarten (HJ1), Nutzgarten (HJ2), Bauerngarten (HJ3) (strukturarm / struktureich)

Mit insgesamt ca. 2,9 ha machen die als klassischer reiner Ziergarten, als klassischer Freizeitgarten / Bauerngarten gestalteten Flächen einen erheblichen Anteil des Plangebiets aus. Der Übergang zwischen den Biotoptypen ist fließend. Grundsätzlich zeigen sich die Flächen zum erheblichen Teil als teils locker durch Bäume und Sträuchern, Rasen- und Wiesenflächen mit unterschiedlichem Pflege- und Nutzungsgrad. In der Mehrzahl sind die Gartenflächen über die vorhandenen Gehölze hinaus eher als strukturarm zu bewerten.

Nur ein geringer Anteil der Gartenflächen ist als struktureich anzusprechen. Auch bei den struktureicheren Flächen ist der Übergang zwischen dem reinen Ziergarten zum Freizeitgarten / Bauerngarten fließend.

Trittrassen / Rasenplatz / Parkrasen (HM4), Nutzrasen (HM7)

Ein Teil der Flächen zeigt sich als reiner Nutzrasen oder Trittrassen ohne weitere Strukturen. Diese Flächen werden zum Teil als Abstellplatz für Pkw sowie für Wohnwagen und andere Fahrzeuge genutzt. Innerhalb des Plangebiets weisen diese Flächen auch aufgrund der regelmäßigen Störung durch den Fahrzeugverkehr die geringste Lebensraumeignung für die Tiere der Siedlung und der angrenzenden offenen Landschaft auf und entsprechen damit in ihrer ökologischen Wertigkeit etwa den westlich und östlich angrenzenden Ackerflächen. Diesen Flächen kommt eine mittlere Wertigkeit zu.

Pflanzbeete (HM5)

Pflanzenbeete sind überwiegend zwischen der Giebelseite des Gebäudes und der öffentlichen Verkehrsfläche auf den straßenseitigen Grundstücksbereichen angelegt. In der Mehrzahl sind die Pflanzenbeete eher als artenarm zu bewerten. Dieser Fläche kommt – auch aufgrund ihrer Verinselung – nur eine geringe ökologische Wertigkeit zu.

Gebäude (z.B. Wohngebäude, Schuppen, Stallungen, Gewächshäuser) (HN1), Hofplatz mit hohem Versiegelungsgrad (HT1), Hofplatz mit geringem Versiegelungsgrad (HT2)

Das Plangebiet zeigt sich aktuell als im straßenseitigen Grundstücksbereich stark verdichtete und überwiegend bebaute Siedlungsfläche mit einer ortstypischen Bebauung, welche sich überwiegend durch eine Haus-Hof-Bebauung mit einer anschließenden Scheunen- bzw. Nebengebäudebebauung kennzeichnet. Dabei bestehen die Höfe aus unterschiedlichen Bodenmaterialien wie beispielsweise Asphalt, Pflaster, Kies, Rasensteinen oder anderen stark versiegelnden Materialien. Teilweise sind im Bestand vollständig überbaute Grundstücke vorhanden.

Insbesondere der ältere Gebäudebestand – und hier vor allem die oftmals leerstehenden oder kaum noch genutzten Scheunen und Nebengebäude sowie die früheren Tabakschuppen - bieten einen potenziellen Lebensraum für gebäudebrütende Vogelarten, für Fledermäuse sowie verschiedene sonstige Kleinsäuger.

8.4.6 Tiere

Wie in der Beschreibung der Biotoptypen dargelegt, erstreckt sich entlang der Straßen eine nahezu völlig versiegelte Zone der Haus-Hof-Bebauung. Rückwärtig folgen die dazugehörigen Gartenflächen mit einer großen Bandbreite in Bezug auf den Pflegegrad und die Nutzungsintensität. Auch die strukturarmen Zier- und Bauerngärten weisen mit ihren locker mit einzelnen Bäumen und Sträuchern bestandenen Rasenflächen ein deutlich höheres Lebensraumpotenzial für heimische Vogelarten sowie weitere Tierarten der Siedlung auf als die umliegende Bebauung. Auch bauliche Strukturen wie vorhandenen Gartenschuppen, Brennholzstapel und sonstigen Materialstapel bieten Unterschlupfmöglichkeiten.

Das Plangebiet bietet damit guten Lebensraum für störungstolerante Vogelarten und Kleintiere der Siedlung und der offenen Landschaft auf.

Eine nähere Erfassung der Tierarten ist im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans nicht erfolgt.

8.4.7 Siedlungsbild

Das Plangebiet umfasst den historischen Ortskern des ehemaligen Straßendorfes Hayna. Die bauliche Struktur ist von der für die Pfalz typischen Haus-Hof-Bauweise mit giebelständig an der Straße orientiertem Haupthaus einer rückwärtigen, traufständig orientierten Scheune und dem dazwischenliegenden Wirtschaftshof mit weiteren Nebengebäuden geprägt. Die zugehörigen Hausgärten schließen sich in der Regel hinter dem Scheunenkrantz an und bilden eine über die Grundstücksgrenzen hinweg zusammenhängende Gartenzone.

Aufgrund ihrer Nutzung als Hausgärten weisen die Flächen ein erhebliches Erholungspotenzial auf und tragen zur Wohnqualität der zugehörigen Bebauung beidseits der Hauptstraße bei. Auch wenn die Flächen als private Gartenflächen keiner öffentlichen Nutzung zugänglich sind, tragen sie darüber hinaus als begrünte und relativ reich strukturierte Übergangszone zwischen Ortslage und freier Landschaft zu einem positiven Orts- und Landschaftsbild bei.

Abweichend von den sonstigen Siedlungsstrukturen in den umgebenden Dörfern ist für Hayna eine zusätzliche Zone mit alten Tabakschuppen entlang der Friedhofstraße und des Kapellenwegs charakteristisch. Diese siedlungs- und landschaftsbildprägenden Gebäude stehen jedoch zumeist leer und sind vom Verfall bedroht.

Westlich der Friedhofstraße sowie in Ansätzen auch östlich des Kapellenwegs folgt eine neuzeitliche Bebauung mit Wohngebäuden. Westlich der Friedhofstraße befindet sich zudem ein großdimensioniertes gewerbliches Gebäude, das den Maßstab der ortstypischen Bebauungsstrukturen sprengt.

8.4.8 Erholungspotenzial

Der alte Ortskern von Hayna trägt mit seiner historischen und landschaftsraumtypischen Bebauung zur Bedeutung der Region als Erholungsraum bei.

Einrichtungen der öffentlichen Erholungsinfrastruktur sind jedoch nur in Form einer kleinen innerörtlichen Grünzone östlich der Hauptstraße sowie im Umfeld der Kirche vorhanden.

8.4.9 Kultur- und Sachgüter

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die Bebauung im historischen Ortskern von Hayna. Die gesamte Bebauung beidseits der Hauptstraße ist als Denkmalzone ausgewiesen und demnach als Kulturgut anzusprechen.

Bei den im Plangebiet vorhandenen sonstigen Sachgütern handelt es sich um die vorhandenen öffentlichen Straßen und sonstigen öffentlichen und privaten Erschließungsanlagen sowie um die vorhandenen privaten Gebäude und Nebenanlagen.

8.4.10 Schutzgut Mensch

Schutzwürdigkeit der bestehenden Nutzungen

Im Plangebiet befinden sich immissionsschutzrechtlich schutzwürdigen Nutzungen in Form einer Wohnnutzung.

Vorbelastung Schall

Bei der wesentlichen auf das Plangebiet einwirkenden Schallquelle handelt es sich um den Verkehrsschall der Hauptstraße. Im Rahmen des Ursprungsbebauungsplans „Hauptstraße“ von 2005 wurde der auf die Wohnbebauung einwirkende Schall gemäß RLS 90 überschlägig ermittelt, mit dem Ergebnis, dass für die Gebäude beiderseits der Hauptstraße tags mit einer Schallbelastung von bis zu 67,4 dB(A) und Nacht von bis zu 59,4 dB(A) zu rechnen ist.

Damit werden die einschlägigen schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für ein Dorfgebiet von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht deutlich überschritten. Um dennoch gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen zu ermöglichen, wurden bereits im Ursprungsbebauungsplan die notwendigen Festsetzungen zum Schallschutz getroffen.

Als Ausgangswert der überschlägigen Schallberechnung diente die Verkehrszählung von 1995 mit ca. 4220 Pkw-Einheiten und einem Schwerlastverkehrsanteil von 3,9% der durch die Annahme einer Verkehrszunahme von 25% auf das Jahr 2010 mit 5.275 Kfz-Einheiten pro Tag hochgerechnet wurde.

Die Landesstraße L 452 weist gemäß den Angaben der Verkehrsstärkenkarte des Landesbetriebes Mobilität 2021 eine Querschnittsbelastung von 4.097 Kfz/Tag bei einem Schwerverkehrsanteil von 4 % auf. Gegenüber 1995 hat sich damit keine Erhöhung der Verkehrsmenge ergeben. Insofern können die Ergebnisse der damaligen überschlägigen Schallberechnung auf den heutigen Zustand übertragen werden.

Zugleich ergeben sich Informationen aus der Lärmkartierung 2022 des Landesamts für Umwelt. Diese zeigen für den schalltechnisch kritischeren Nachtzeitraum folgendes Bild:



Lärmkartierung 2022 des Landesamts für Umwelt, Nachtwerte

Demnach ergeben sich für die straßenzugewandten Fassaden Belastungen bis ca. 60 dB(A) in der Nacht.

Vorbelastung Luftschadstoffimmissionen

Das Planungsgebiet unterliegt keiner über das im bebauten Gebiet von Hayna ohnehin bestehende Maß hinausgehenden besonderen Luftschadstoffbelastung. Gewerbebetriebe mit relevanten Luftschadstoffemissionen sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Vorbelastung Lichtimmissionen

Lichtimmissionen sind bislang für das Planungsgebiet nicht relevant.

8.4.11 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Umweltbelange beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten zu betrachten. Nachfolgend sind in der Tabelle die Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen zusammengefasst dargestellt:

Wirkfaktor wirkt auf ↕	Mensch	Tiere/Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch	Veränderung der Standortbedingungen, Störung	Vielfalt in Struktur und Ausstattung der Umwelt; Erholungswirkung	Grundlage für alle Nutzungsformen (z.B. Grünstrukturen im Siedlungsbereich)	Wasser erhöht Erholungsfunktion	Frisch- und Kaltluftversorgung der Siedlungsflächen (Bioklima)	bestimmt die Erholungsfunktion	Gebäude als Wohn-, Freizeit- und Arbeitsstätten
Tiere/Pflanzen	Veränderung der Standortbedingungen, Störung	Pflanzen als Lebensgrundlage für Tiere sowie Ausgestaltung des Lebensraumes	Lebensraum; Speicher lebenswichtiger Stoffe (Wasser, Mineralien)	Lebensgrundlage	Bestimmung der Standort- und Lebensraumbedingungen von Pflanzen und Tieren	bildet Lebensraum; Vernetzung von Lebensräumen	(Teil-) Lebensraum (z.B. für Fledermäuse, Vögel); Veränderung der Habitatqualität
Boden	Veränderung durch Versiegelung, Verdichtung, Abtragung, Umlagerung, Schadstoffeintrag (Unfallgefahr), Bearbeitung	Erosionsschutz, Wasser- und Mineralienentzug durch Pflanzen, Bioturbation, Beitrag zur Boden-bildung, Humuseintrag		Faktor für die Bodenentstehung und -zusammensetzung; Eintrag von Schadstoffen, die auf und Oberflächen durch Niederschlag	Faktor für die Bodenentstehung und -zusammensetzung; Erosion durch Wind und Niederschläge, Transport von Schadstoffen, die auf Boden ausgewaschen oder abgelagert werden		Versiegelung, Veränderung natürliche Bodenbildung
Wasser	Einschränkung der Grundwassereubildung durch Versiegelung und Regenwassernutzung, Reduzierung Grundwasserschutz	Vegetation verbessert Wasserspeicher- und filterfähigkeit des Bodens, durch Transpiration Verdunstung von Wasser, Wasserentzug	Schadstofffilter und -puffer; Speicher und -regler (Grundwassererneubildung), Ausgleichskörper im Wasserkreislauf		Beeinflussung der Grundwasserneubildung durch Niederschlag und Verdunstung		Verschiebung des Auftreffens von Niederschlagswasser auf den Boden, ggf. Regenwassernutzung und Änderung des Wasserhaushalts
Klima/Luft	Verkehrsemissionen, Emissionen durch Heizen, Wandlung von kaltriproduzierender Fläche zu Siedlungsfläche	Vegetation (v.a. Gehölze) wirken klimatisch ausgleichend, Transpiration kühlt Umgebungsluft Schadstofffilter	Wärmespeicher	Durch Verdunstung Beitrag zum Temperaturausgleich, Niederschlag verbessert Luftqualität		Einflussfaktor auf das Mikroklima sowie auf die Belüftungsfunktion	Beeinflussung von Kaltluft- und Windströmungen
Landschaft	Bebauung, Neugestaltung des Gebiets	Vegetation als Gestaltungselement im Siedlungsbereich	Topographie als Gestaltungselement im Siedlungsbereich	Wasser als Gestaltungselement in Stadtlandschaften	Einfluss auf Erholungswert der Landschaft (Gerüche, Schadstoffe, Reizklima)		Gebäude prägen Orts-/Landschaftsbild
Kultur- und Sachgüter	Funktionserfüllung der Sachgüter für den Menschen; werden vom Menschen geschaffen	Bestiedlung von Kultur- und Sachgütern		Beschleunigung von Korrosion und Fäulnis	Beschleunigung Verwitterung		

8.5 Alternativenprüfung

8.5.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Im Umweltbericht ist eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei **Nichtdurchführung der Planung** als Vergleichsgrundlage für die Beurteilung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung zu erstellen. Grundlage dieser Prüfung ist das bislang gültige Planungsrecht. Bei einem Verzicht auf die Neuaufstellung des Bebauungsplans würde der bislang gültige Bebauungsplan unverändert fortgelten. In den Randbereichen entlang der Friedhofstraße bzw. im Norden und Südosten wäre die zulässige bauliche Nutzung weiterhin nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft ergeben sich dabei nur soweit, als durch die Aufstellung des Bebauungsplans eine über das vor Planungsbeginn bestehende Baurecht hinausgehende bauliche Nutzung oder Versiegelung zugelassen wird. Eine veränderte Nutzung der zulässigen Bebauung z.B. durch eine Wohnnutzung in Bereichen, für die zuvor lediglich landwirtschaftliche Hofstellen oder Garagen zulässig waren, gilt nicht als eigenständiger Eingriff, wenn damit keine zusätzliche Versiegelung verbunden ist.

Über den Bestand hinausgehende zulässige Eingriffe im Bereich des bislang gültigen Bebauungsplans „Hauptstraße“

Der weit überwiegende Teil des Plangebiets befindet sich im Geltungsbereich des mehrfach punktuell geänderten, einfachen Bebauungsplans „Hauptstraße“ von 2005.

Der Bebauungsplan „Hauptstraße“ setzte die in Haus-Hof-Bauweise bebaute Fläche beiderseits der Hauptstraße als Dorfgebiet fest. Die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Dorfgebiets wurden eng entlang des vorhandenen Bestands durch Baulinien und Baugrenzen abgegrenzt. Eine Begrenzung von baulichen Nebenanlagen enthielt der Bebauungsplan nicht. Die Flächen zwischen dem rückwärtigen Scheunenkranz und der Friedhofstraße im Westen und dem Kapellenweg im Osten wurden als private Grünfläche festgesetzt. Lediglich eine Gruppe der Tabakschuppen im Südwesten des Plangebiets wurde als Dorfgebiet und Erhaltungsbereich festgesetzt, in dem Gebäude nur mit Genehmigung abgebrochen werden durften.

Innerhalb der privaten Grünfläche waren bauliche Nutzungen in Form von landwirtschaftlichen Hofstellen allgemein und uneingeschränkt zulässig. Garagen waren bis zu einem Abstand von 10 m zur Friedhofstraße und zum Kapellenweg ausnahmsweise zulässig.

Als einfacher Bebauungsplan verzichtete der Bebauungsplan „Hauptstraße“ auf eine Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung. Das Plangebiet ist insbesondere beiderseits der Hauptstraße bereits dicht bebaut. Die Ergänzungen und Erweiterungen der rückwärtigen Scheunen und Nebengebäude reichen dabei teilweise weit in die rückwärtigen Gartenflächen hinein. Im Bereich der festgesetzten privaten

Grünflächen waren landwirtschaftliche Hofstellen ausdrücklich zulässig. Der Bereich der privaten Grünflächen durfte dabei bis zu einem Grad von 40% versiegelt werden.

Für den Geltungsbereich des Vorgängerbebauungsplans „Hauptstraße“ ist daher davon auszugehen, dass mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung von GRZ 0,6 im Bebauungsplan „Hauptstraße Neufassung“ keine Versiegelung zugelassen wird, die nicht bereits auf der Basis des Ursprungsbebauungsplans „Hauptstraße“ in Verbindung mit § 34 BauGB in gleicher oder ähnlicher Weise zulässig war. Im Bereich der nahezu vollständig bebauten Grundstücke im Südwesten des Plangebiets bleibt das zulässige Maß der baulichen Nutzung sogar punktuell hinter dem aktuellen Bestand zurück.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans ergeben sich damit für den Geltungsbereiche des Ursprungsbebauungsplans „Hauptstraße“ gegenüber dem vor Planungsbeginn zulässigen Baurecht keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft.

Über den Bestand hinausgehende zulässige Eingriffe im Bereich des bislang im unbeplanten Innenbereich liegenden Flächen

Neben dem Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans „Hauptstraße“ sind weitere randliche Flächen in das Plangebiet des Bebauungsplans „Hauptstraße Neufassung“ einbezogen, für die bislang keine Bebauungspläne bestehen und die demnach erstmals überplant werden (vgl. Kapitel 3.5).

Auch im Bereich der erstmals überplanten und planungsrechtlich als Teil des unbeplanten Innenbereichs gemäß § 34 BauGB zu beurteilenden Baugrundstücke wird aufgrund der Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung und der Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans keine zusätzliche bauliche Nutzung oder Versiegelung zugelassen, die nicht in gleicher oder ähnlicher Weise bereits vor Planungsbeginn zulässig war. Auch für diese Flächen sind daher keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten.

Somit ergibt sich folgende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens	
Schutzgut	Auswirkungen
Fläche	Das Planungsgebiet bleibt als Wohngebiet innerhalb der Ortslage erhalten. Es kann jedoch entlang der Friedhofstraße (Ostseite) und des Kapellenwegs (Westseite) zu ergänzenden Bauungen kommen, auch wenn dies aufgrund der einschränkenden Festsetzungen zur zulässigen baulichen Nutzung im bislang gültigen Bebauungsplan wenig wahrscheinlich ist. Auf der Westseite der Friedhofstraße ist im südlichen Teil mit

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens	
Schutzgut	Auswirkungen
	<p>einer Schließung der noch vorhandenen Baulücken zu rechnen.</p> <p>Die Flächen, für die eine zusätzliche bauliche Entwicklung nicht auszuschließen ist, sind bereits bislang als Teil des Siedlungsraums wahrnehmbar. Eine Ausweitung der Bebauung in die freie Landschaft hinein erfolgt nicht.</p>
Boden	<p>Durch die zulässige Nachverdichtung kommt es auf den betreffenden Baugrundstücken zu einer Zunahme der versiegelten Fläche. Mit der Versiegelung gehen die natürlichen Bodenfunktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe) verloren. Neben der unmittelbaren Flächeninanspruchnahme ist im Rahmen der Errichtung der Anlagen von einer Befahrung der Flächen mit Baufahrzeugen auszugehen.</p>
Wasser	<p>Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers von den versiegelten Flächen in den bestehenden Mischwasserkanal bleibt unverändert.</p> <p>Bei Flächen die erstmals neu versiegelt werden, sind die Regelungen des § 55 Abs. 2 WHG zu beachten und das anfallende Niederschlagswasser vorrangig zur Versickerung zu bringen. Der bestehende Eingriff in die Grundwasserneubildung bleibt damit im Wesentlichen erhalten, wird aber nicht weiter verschärft.</p>
Luft / Klima	<p>Durch die fortschreitende Nachverdichtung auf der Basis des gültigen Baurechts nach § 30 bzw. § 34 BauGB kann es zu einer weiteren Zunahme der versiegelten Flächen kommen. Dabei ist nicht auszuschließen, dass die zusammenhängenden rückwärtigen Gartenzonen weiter zerschnitten werden, was sich negativ auf die kleinklimatisch ausgleichende Wirkung dieser Flächen auswirkt.</p>
Tiere und Pflanzen	<p>Durch die fortschreitende Nachverdichtung kommt es zu einer begrenzten Zunahme der Versiegelung im Plangebiet und damit zu einer Verringerung der Fläche, die als Lebensraum für Pflanzen und Tiere zur Verfügung steht. Betroffen von einer zusätzlichen Versiegelung sind überwiegend Gartenflächen in unterschiedlicher struktureller Ausstattung. Ebenso betroffen sind alte Scheunen und Tabakschuppen, die bedeutsame Lebensräume für Arten des Siedlungsraums und der Kulturlandschaft bieten.</p>

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens	
Schutzgut	Auswirkungen
Siedlungs- und Landschaftsbild	<p>Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bereits vollständig erschlossenen und weitgehend bebauten Teil der Ortslage von Hayna. Die bereits auf Grundlage des geltenden Baurechts nach § 30 und § 34 BauGB zulässige Nachverdichtung kann spätestens mittel- bis langfristig zu einer höheren baulichen Dichte führen und zu Veränderungen der Siedlungsrande Richtung Osten und Westen führen. Grundlegende nachteilige Auswirkungen sind dadurch jedoch nicht zu erwarten, da die betreffenden Flächen bereits bislang als Teil des Siedlungsraums wahrgenommen werden können.</p> <p>Risiken für das Siedlungsbild ergeben sich insbesondere in Hinblick auf die leer stehenden Tabakscheunen, für die der bislang gültige Bebauungsplan zumeist keine ausreichenden Nutzungsoptionen für eine neue Nutzung bietet. Eine dauerhafte Erhaltung der bestehenden, die Kulturlandschaft prägenden Gebäude kann jedoch weder mit Mitteln des Planungs- noch des Denkmalrechts erzwungen werden, so dass zumindest mittel- bis langfristig mit einem weitergehenden Verlust dieser Bausubstanz zu rechnen ist.</p>
Biologische Vielfalt	<p>Der Ortskern von Hayna bietet unverändert Lebensraum für die typischen Tierarten der Siedlung. Mit dem Fortschreiten der Nachverdichtung auf Grundlage des bislang gültigen Baurechts nach § 30 und § 34 BauGB kann dieser Lebensraum auf den betreffenden Baugrundstücken entsprechend kleiner werden. Da ein Schutz der rückwärtigen Gartenflächen vor einer zunehmenden Nutzung durch Gebäude, Nebenanlagen und Stellplätze nicht ausreichend gesichert ist, besteht die Gefahr, dass die verbleibenden Lebensräume zerschnitten werden und zumindest teilweise verinseln, was sich entsprechend negativ auf die biologische Vielfalt auswirken kann.</p>
Mensch	<p>Die Nutzung des Plangebiets als eines hauptsächlich durch die Wohnnutzung sowie in begrenztem Umfang durch ergänzende, mit der Wohnnutzung verträglichen gewerblichen Nutzungen, bleibt grundsätzlich unverändert. Die bereits im Gang befindliche Nachverdichtung läuft auf der Basis des geltenden Baurechts nach § 30 bzw. nach § 34 BauGB ab.</p> <p>Eine wesentliche Erhöhung der Immissionsbelastung ist nicht zu erwarten.</p> <p>Nachteilige Auswirkungen auf die Erholungsinfrastruktur sind nicht zu erwarten.</p>

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens	
Schutzgut	Auswirkungen
Kultur- und Sachgüter	Die bestehenden Kulturgüter sind denkmalrechtlich grundsätzlich ausreichend geschützt. Eine dauerhafte Erhaltung vorhandener Kulturdenkmäler setzt jedoch voraus, dass seine sinnvolle Nutzung eines Gebäudes möglich ist. Insbesondere in Bezug auf die Tabakschuppen entlang der Friedhofstraße und des Kapellenwegs ergibt sich aus dem bislang gültigen Bebauungsplan jedoch ein sehr enger Rahmen, der eine Neunutzung bestehender Tabakschuppen wenig wahrscheinlich werden lässt. Daher kann ein Verfall dieser Baudenkmäler nicht ausgeschlossen werden. Nachteilige Auswirkungen auf sonstige Sachgüter ergeben sich nicht.
FFH- und Vogelschutzgebiete	FFH- und Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen

8.5.2 Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die bereits vollständig erschlossene und weitgehend bebaute zentrale Ortslage von Hayna.

Vorhabenalternativen in Form von Standortalternativen oder grundlegender Nutzungsalternativen sind damit aufgrund der bereits bestehenden baulichen Nutzung im Plangebiet nicht gegeben.

Denkbar wären Nutzungsalternativen in Form einer deutlich intensiveren Nachverdichtung unter weitgehender Aufgabe der zusammenhängenden rückwärtigen Gartenflächen und Zulässigkeit von Geschosswohnungsbau ohne begrenzenden Bezug zur Zahl der Wohneinheiten.

Eine weitere Nutzungsalternative wäre andererseits die Beschränkung der baulichen Zulässigkeit auf den aktuellen Bestand ohne wesentlichen Spielraum für Erweiterung und Ergänzung der bestehenden Gebäude bzw. ergänzenden Bauungen entlang der Friedhofstraße und des Kapellenwegs. Beides entspricht jedoch nicht dem Planungsziel der Ortsgemeinde.

8.6 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Umsetzung des Vorhabens

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll hauptsächlich die bereits stattfindende Nachverdichtung des Plangebiets gesteuert, die Entstehung und Verfestigung städtebaulicher Überentwicklungen vermieden und die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben abschließend in einem qualifizierten Bebauungsplan neu fixiert werden. Die Zulässigkeit baulicher Nutzungen geht dabei sowohl in

Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung als auch in Bezug auf die Fläche, die überbaut werden darf, nicht über die vor Aufstellung des Bebauungsplans bestehenden Baurechte gemäß § 30 und § 34 BauGB hinaus. Im Vergleich zu einer Weiterentwicklung ohne Aufstellung des Bebauungsplans sind daher keine zusätzlichen versiegelten Flächen oder negativen Umwelteinwirkungen zu erwarten.

Gegenüber dem tatsächlichen Bestand wird jedoch rechnerisch eine Mehrversiegelung von 1.620 m² zulässig.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei <u>Durchführung</u> des Vorhabens	
Schutzgut	Auswirkungen
Fläche	<p>Das Planungsgebiet bleibt als Wohngebiet innerhalb der Ortslage erhalten. Entlang der Friedhofstraße (Ostseite, Westseite im südlichen Teil) und des Kapellenwegs (Westseite) wird es zu ergänzenden Bebauungen kommen.</p> <p>Die Flächen, für die eine zusätzliche bauliche Entwicklung zu erwarten ist, sind bereits bislang als Teil des Siedlungsraums wahrnehmbar. Eine Ausweitung der Bebauung in die freie Landschaft hinein erfolgt nicht.</p>
Boden	<p>Durch die zulässige Nachverdichtung kommt es auf den betreffenden Baugrundstücken zu einer Zunahme der versiegelten Fläche. Mit der Versiegelung gehen die natürlichen Bodenfunktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe) verloren.</p> <p>Neben der unmittelbaren Flächeninanspruchnahme ist im Rahmen der Errichtung der Anlagen von einer Befahrung der Flächen mit Baufahrzeugen auszugehen.</p>
Wasser	<p>Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers von den versiegelten Flächen in den bestehenden Mischwasserkanal bleibt unverändert.</p> <p>Bei Flächen die erstmals neu versiegelt werden, sind die Regelungen des § 55 Abs. 2 WHG zu beachten und das anfallende Niederschlagswasser vorrangig zur Versickerung zu bringen. Der bestehende Eingriff in die Grundwasserneubildung bleibt damit im Wesentlichen erhalten, wird aber nicht weiter verschärft.</p>
Luft / Klima	<p>Durch die zulässige Nachverdichtung kann es zu einer weiteren Zunahme der versiegelten Flächen kommen. Die zusammenhängenden rückwärtigen Gartenzonen werden jedoch in wesentlichen Teilen vor einer Überbauung geschützt, so dass die dort gegebene ausgleichende kleinklimatische Wirkung erhalten bleibt.</p>
Tiere und Pflanzen	Der Bebauungsplan weist Bauflächen auf bislang

	<p>unversiegelten Flächen aus. Betroffen davon sind:</p> <p>Ackerland 2.580 m² Rasenflächen 2.330 m² Nutzgärten 8.640 m² Ziergärten 21.280 m² Pflanzbeete 800 m²</p> <p>Diese Flächen sind jedoch bereits bislang als Baugrundstücksflächen ausgewiesen oder sind gemäß § 34 BauGB bebaubar. Die zusätzliche Versiegelungsmöglichkeit begrenzt sich jedoch auf 1.620 m².</p> <p>Durch die Zunahme der Versiegelung im Plangebiet kommt es zu einer Verringerung der Fläche, die als Lebensraum für Pflanzen und Tiere zur Verfügung steht. Betroffen von einer zusätzlichen Versiegelung sind überwiegend Gartenflächen in unterschiedlicher struktureller Ausstattung. Ebenso betroffen sind alte Scheunen und Tabakschuppen, die bedeutsame Lebensräume für Arten des Siedlungsraums und der Kulturlandschaft bieten.</p>
Kultur- und Sachgüter	<p>Die bestehenden Kulturgüter sind denkmalrechtlich grundsätzlich ausreichend geschützt. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird jedoch eine Umnutzung bestehender Tabakschuppen erleichtert, sodass die Gefahr eines Verfalls reduziert wird.</p> <p>Nachteilige Auswirkungen auf sonstige Sachgüter ergeben sich nicht.</p>
Mensch	<p>Die Nutzung des Plangebiets als eines hauptsächlich durch die Wohnnutzung sowie in begrenztem Umfang durch ergänzende, mit der Wohnnutzung verträglichen gewerblichen Nutzungen, bleibt grundsätzlich unverändert. Eine wesentliche Erhöhung der Immissionsbelastung aufgrund ergänzender Bauungen ist nicht zu erwarten.</p> <p>Bestehende öffentliche Grünflächen mit Erholungsfunktion bleiben erhalten.</p>
FFH- und Vogelschutzgebiete	FFH- und Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen

8.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

8.7.1 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft

Durch den Bebauungsplan selbst werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft zugelassen, die nicht bereits zuvor schon in gleicher oder ähnlicher Weise zulässig gewesen wären.

Um dennoch die bereits vorhandenen oder zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft soweit möglich zu vermeiden, zu vermindern oder auszugleichen werden im Bebauungsplan die folgenden Maßnahmen festgesetzt:

- Mit dem Ausschluss von Garagen, Stellplätzen und bauordnungsrechtlich genehmigungspflichtigen Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie durch die Festsetzung von privaten Grünflächen sollen wesentliche Teile der vorhandenen größeren Gartenflächen dauerhaft als begrünte Flächen innerhalb der sonst dichten Bebauung des Ortskerns gesichert werden.
- Der Ausschluss von Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei soll ein Auswaschen dieser Metalle von der Dachoberfläche und in der Folge ein Ansammeln der Metalle in Boden und Grundwasser vermeiden.
- Durch die festgesetzte wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen kann der Eingriff in die Grundwasserneubildung minimiert und die Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung entlasten werden.
- Die Beschränkung der Außenbeleuchtung auf warmweiße LED dient dem Schutz nachaktiver Insekten, die insbesondere auf die blauen Frequenzbandanteile des sichtbaren Lichts reagieren und davon angezogen werden.
- Der Ausschluss von Schotter- und Kiesgärten soll die Lebensraumeignung der Frei- und Gartenflächen innerhalb des Plangebiets für die heimischen Tierarten der Siedlung und Gärten (insbesondere für Insekten, heimische Vogelarten, Amphibien und Kleinsäuger) erhalten und gleichzeitig der sommerlichen Überwärmung entgegenwirken. Moderne, nach Abtragung der durchwurzelten Bodenschicht in der Regel durch ein Geotextil unterlegte, Schotter- oder Kiesgärten gelten zwar als „pflegeleicht“, sowohl in ihrer ökologischen Wertigkeit als auch in ihrer kleinklimatischen Wirkung sind diese Flächen jedoch eher mit einer vollständig versiegelten Pflaster- oder Asphaltfläche zu vergleichen. Gerade bei sommerlichen Hochdruckwetterlagen heizen sich die Steinschüttungen über Tag in der Sonne stark auf. Die gespeicherte Wärme wird dann – vergleichbar den Steinen eines Saunaofens – bis in die Nacht hinein an die Umgebung abgegeben und wirkt so der nächtlichen Abkühlung der bepflanzten Gartenflächen entgegen.
- Um den Lebensraum der Tiere der Siedlung nicht unnötig einzuschränken und zu durchschneiden, sind bauliche Einfriedungen grundsätzlich für Kleintiere durchwanderbar zu gestalten.
- Zur Minderung der Erwärmung und zur Rückhaltung von Niederschlagswasser wird geregelt, dass Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15 ° Neigung von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie von Garagen und Carports extensiv zu begrünen sind, soweit sie nicht als Terrasse, Oberlichter, Dachausstiege etc. genutzt werden. Die Substratstärke muss mindestens 8 cm betragen. Zur Begrünung sind heimische Stauden, Gräser, einer biologisch wirksamen Kräutersaat-Mischung und Sedum zu verwenden.

Zur Klarstellung wird geregelt, dass eine Solarnutzung grundsätzlich mit einer Dachbegrünung verträglich ist.

8.7.2 Maßnahmen zum Immissionsschutz

Wie sich aus Kapitel 5.6 ergibt, werden entlang der Hauptstraße die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Dörfliche Wohngebiete überschritten. Da angesichts der gegebenen Bebauungssituation aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwälle und/oder Lärmschutzwände) ausscheiden, werden Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen notwendig. In den textlichen Festsetzungen wird daher geregelt, dass im straßenseitigen Grundstücksbereich bauliche Nutzungen nur zulässig sind, wenn die Außenbauteile (Fassaden und Dachflächen) von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 - „Schallschutz im Hochbau“ dimensioniert werden. Dabei ist für straßenseitige Fassaden der Lärmpegelbereich IV und für sonstige Fassaden der Lärmpegelbereich III maßgebend. Die Festlegung der Lärmpegelbereiche wird dabei aus dem bislang gültigen Bebauungsplan übernommen. Dies ist gerechtfertigt, da seit 2005 offenkundig keine relevante Erhöhung der Verkehrsbelastung eingetreten ist.

Neu aufgenommen wird aber eine Festsetzung, dass von der Festsetzung zum Schallschutz ausnahmsweise abgewichen werden kann, wenn in einem Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Schalldämm-Maße ausreichend sind. Damit sollen Überdimensionierungen des Schallschutzes vermieden werden.

In der DIN 4109-1, 2018, Nummer 7.4, wird darauf hingewiesen, dass das Schalldämm-Maß von Außenbauteilen nur voll wirksam ist, wenn die Türen und Fenster bei der Lärmeinwirkung geschlossen bleiben. Um dennoch eine ausreichende Belüftung der Schlafräume zu erreichen, ist eine schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftung erforderlich. Zur Gewährleistung des nächtlichen Schutzziels des ungestörten Schlafs wird daher festgesetzt, dass in Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, durch den Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen für eine ausreichende Belüftung zu sorgen ist. Auf den Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen kann verzichtet werden, wenn nachgewiesen wird, dass der Beurteilungslärmpegel in der Nacht unter 50 dB(A) liegt.

8.8 Zusätzliche Angaben

8.8.1 Technischer Umweltschutz (Abfall/Abwasser)

Mit Umsetzung des Vorhabens entstehen Nutzungen mit zusätzlichem Schmutzwasseraufkommen. Aufgrund der Nutzung als Dörfliches Wohngebiet handelt es sich dabei um typische häusliche Abwässer sowie die in der Regel ähnlichen Abwässer ergänzender Nutzungen, die im Dörflichen Wohngebiet zulässig sind. Die Menge des zusätzlich anfallenden Schmutzwassers ist dabei proportional zur Anzahl der zusätzlich entstehenden Wohnungen bzw. sonstigen Nutzungen. Die Ableitung des zusätzlichen Schmutzwassers erfolgt über den bereits bestehenden Mischwasserkanal.

Gleiches gilt auch in Hinblick auf das zu erwartende Abfallaufkommen. Die Sammlung und Verwertung oder Entsorgung des zusätzlich anfallenden Abfalls erfolgt ebenfalls über die bereits bestehende Wertstoffsammlung und Müllentsorgung.

8.8.2 Energie

Mit Umsetzung des Vorhabens können Nutzungen mit zusätzlichem Energiebedarf entstehen. Der zusätzliche Energiebedarf ist dabei ebenfalls grundsätzlich proportional zur Zahl der zusätzlich entstehenden Wohnungen oder sonstigen Nutzungen. Nähere Angaben zum zu erwartenden Energiebedarf können auf Ebene des Bebauungsplanes jedoch nicht getroffen werden.

8.8.3 Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Trotz einer bereits über Jahrzehnte andauernden Forschung zum anthropogen induzierten Klimawandel können die genauen, innerhalb der kommenden Jahrzehnte zu erwartenden Folgen des Klimawandels auf globaler sowie auf kleinräumlicher Ebene bisher nicht abschließend oder eindeutig prognostiziert werden.

Einig sind sich die Prognosen für Deutschland in Bezug auf die Erwartung einer grundsätzlich höheren Durchschnittstemperatur, die sich insbesondere in wärmeren Wintern, längeren sommerlichen Hitzeperioden und einer Verschiebung der jährlichen Niederschläge hin zu feuchteren Wintern und trockeneren Sommern zeigt. Die Zahl der Extremwetterlagen wie bspw. Stürme, Hagel, unwetterartige Gewitter, kleinräumliche Starkregen und im Vergleich zur Durchschnittstemperatur strengen winterlichen Kälteeinbrüchen wird voraussichtlich weiter zunehmen.

Das Plangebiet weist aufgrund seiner Lage, Eigenart und Nutzung als dörfliches Wohngebiet bzw. als Allgemeines Wohngebiet keine erhöhte Exposition oder Empfindlichkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auf.

8.8.4 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung als durch eine Wohnnutzung geprägtes Baugebiet sind keine ungewöhnlichen oder wesentlichen Risiken für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt zu erwarten, die über das normale Lebensrisiko in der Ortsgemeinde Herxheim hinausgehen.

8.8.5 Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden keine zusätzlichen oder andersartigen Auswirkungen auf die Schutzgüter ausgelöst, als auch bei einer Entwicklung ohne die Neufassung des Bebauungsplans zu erwarten wären. Dementsprechend löst der Bebauungsplan auch keine Kumulationswirkungen aus.

In Bezug auf die bestehenden Auswirkungen auf die Schutzgüter ist das Plangebiet bereits heute im Zusammenhang mit den umliegenden Flächen der Ortslage Hayna zu sehen.

8.8.6 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind keine Schwierigkeiten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse aufgetreten.

8.8.7 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

Die Bestandsaufnahme und –analyse der Umweltsituation im Bereich des Plangebietes sowie die Datenerhebung erfolgte mittels mehrfacher Ortsbegehungen und Recherche einschlägiger Datensammlungen, Fachliteratur und -gesetze. Weitergehende technische Verfahren waren nicht erforderlich.

8.8.8 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Entsprechend § 4 c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen durch die Gemeinde zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Unvorhergesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Aufgrund der Bestandssituation im Plangebiet und der vorgesehenen Nutzung sind Auswirkungen, die nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren, nicht zu erwarten.

8.8.9 Referenzliste der für den Umweltbericht herangezogenen Quellen

Für den Umweltbericht wurden folgende Quellen herangezogen:

- Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, aufgerufen unter: https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=19
- Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, aufgerufen unter: https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/
- Geoportal Wasser des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten, aufgerufen unter: <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025>
- Fachtechnischer Beitrag Wasserhaushaltsbilanz im Rahmen des Bebauungsplans „Hauptstraße - Neufassung“ der Ortsgemeinde Herxheim, Ortsbezirk Hayna, Planungsbüro Piske, Ludwigshafen, September 2025
- Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan „Hauptstraße - Neufassung“ im Ortsbezirk Hayna der Ortsgemeinde Herxheim, Planungsbüro Piske, 26.01.2026

8.8.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet umfasst den historischen Ortskern von Hayna beiderseits der Hauptstraße von der Friedhofstraße im Westen bis zum Kapellenweg im Osten sowie von der Kreuzstraße im Süden bis zum nördlichen Ortsrand. Im Süden des

Plangebiets sind einzelne bereits bebaute oder gemäß § 34 BauGB bebaubare Grundstücke westlich der Friedhofstraße und östlich des Kapellenwegs mit ins Plangebiet einbezogen.

Neben der durchgängigen Wohnnutzung sind im Plangebiet nur wenige ergänzende gewerbliche Nutzungen sowie Gemeinbedarfseinrichtungen zu finden.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die durch die Neufassung des Bebauungsplans „Hauptstraße“ ausgelösten Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft dargelegt. Grundlage der Beurteilung ist ein Vergleich zwischen dem aktuellen Zustand der Fläche und der Planung.

Im Ergebnis zeigt sich, dass es gegenüber dem Bestand im Wesentlichen zu keiner wesentlichen Mehrversiegelung kommt, da das Plangebiet schon jetzt weitgehend bebaut und erschlossen ist. Somit kommt es lediglich zu einer unwesentlichen Mehrversiegelung durch Nachverdichtungen auf den schon erschlossenen und bebauten Grundstücken. Die Auswirkungen dieser zusätzlichen Versiegelung auf das Bodenpotenzial können im Rahmen der Planung innerhalb des Plangebiets nicht weiter vermindert werden. Die Auswirkungen der zusätzlichen Versiegelung auf das Arten- und Biotoppotenzial und das Klimapotenzial können in der Gesamtschau des Plangebiets als geringfügig bewertet werden.

Im Rahmen des Bebauungsplans werden keine zusätzlichen Bauflächen erschlossen oder wesentliche bauliche Möglichkeiten eingeräumt, die nicht auch vor der Neufassung des Bebauungsplans bereits möglich waren. Durch den Bebauungsplan sind daher keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, die in ähnlicher Weise nicht auch auf Grundlage des bisherigen Planungsrechts nach § 30 bzw. § 34 BauGB zulässig bzw. zu erwarten wären. Ein Ausgleich von zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft, die durch den Bebauungsplan ausgelöst werden, ist damit nicht erforderlich.

Zudem werden durch die Planung keine Nutzungen neu zugelassen, die nicht bereits bislang zulässig waren. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes löst somit in Bezug auf den Immissionsschutz keine neuen Konfliktsituationen aus

9. Zusammenfassende Erklärung

Gemäß § 10 a BauGB ist dem Bebauungsplan eine Zusammenfassende Erklärung beizufügen, die erläutert, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

9.1 Zielsetzung der Planung

Der Bebauungsplan dient der geordneten baulichen Weiterentwicklung der bereits vollständig erschlossenen und weitgehend bebauten zentralen Ortslage von Hayna. Wesentliches Ziel der Planung ist die Steuerung und Begrenzung der bereits ablaufenden Prozesse zur Nachverdichtung innerhalb des Plangebiets sowie die Schaffung klarer Rechtsverhältnisse für zukünftige Bauvorhaben. Die bauliche Entwicklung im Ortskern soll dabei grundsätzlich erleichtert werden, ohne dabei die grundlegenden Anforderungen an die Gestaltung des Ortsbildes zu vernachlässigen.

Wesentliche Ziele der Ortsgemeinde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hauptstraße - Neufassung“ sind:

- Ermöglichung einer maßvollen und geordneten Nachverdichtung unter Beachtung des historisch gewachsenen Ortsbildes.
- Vermeidung von baulichen Überentwicklungen im Ortskern.
- Erhalt der Bausubstanz oder zumindest der Kubatur der historischen Tabakschuppen durch Umnutzung zu Wohnzwecken.
- Erhalt der Grün- und Gartenzone zwischen dem rückwärtigen Scheunenriegel und der Reihe der Tabakschuppen entlang der Friedhofstraße und des Kapellenwegs.
- Die planungsrechtliche Sicherung der bereits bestehenden oder planungsrechtlich gemäß § 34 BauGB zulässigen Bebauung westlich der Friedhofstraße und östlich des Kapellenwegs und der Einbezug dieser Bebauung in die Ortslage.
- Die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

9.2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltbelange sind im Planungsverfahren durch eine Erhebung des derzeitigen Zustands von Natur und Landschaft, eine Erfassung der durch die Planung zu erwartenden Eingriffe sowie durch Festsetzungen zur Vermeidung und Verminderung der bereits bestehenden bzw. auch ohne Aufstellung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft berücksichtigt.

9.3 Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

... wird nach Abschluss des Verfahrens ergänzt.....

9.4 Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die bereits vollständig erschlossene und weitgehend bebaute zentrale Ortslage von Hayna.

Vorhabenalternativen in Form von Standortalternativen oder grundlegender Nutzungsalternativen sind damit aufgrund der bereits bestehenden baulichen Nutzung im Plangebiet nicht gegeben.

Denkbar wären Nutzungsalternativen in Form einer deutlich intensiveren Nachverdichtung unter weitgehender Aufgabe der zusammenhängenden rückwärtigen Gartenflächen und Zulässigkeit von Geschosswohnungsbau ohne begrenzenden Bezug zur Zahl der Wohneinheiten.

Eine weitere Nutzungsalternative wäre andererseits die Beschränkung der baulichen Zulässigkeit auf den aktuellen Bestand ohne wesentlichen Spielraum für Erweiterung und Ergänzung der bestehenden Gebäude bzw. ergänzenden Bebauungen entlang der Friedhofstraße und des Kapellenwegs. Beides entspricht jedoch nicht dem Planungsziel der Ortsgemeinde.