

ORTSGEMEINDE HERXHEIM

**BEBAUUNGSPLAN
„HAUPTSTRASSE – NEUFASSUNG“**

IM ORTSBEZIRK HAYNA

FACHBEITRAG NATURSCHUTZ

JANUAR 2026

INHALT

1. Einleitung	5
1.1 Lage des Planungsgebietes	5
1.2 Anlass der Planung	8
1.3 Rechtsgrundlagen	10
1.4 Umweltbezogene Informationen	11
2. Planerisch-rechtliche Vorgaben	11
2.1 Raumordnung	11
2.2 Flächennutzungsplan	12
2.3 Schutzgebiete	14
2.3.1 Naturschutzrecht	14
2.3.2 Wasserrecht	14
2.3.3 Denkmalschutz	14
2.4 Artenschutzrecht	18
3. Geltendes Baurecht	19
3.1 Bebauungsplan Hauptstraße	19
3.2 Bebauungsplan „Hauptstraße, 1. Änderung“	21
3.3 Bebauungsplan „Hauptstraße, 2. Änderung“	22
3.4 Bebauungsplan „Hauptstraße 3. Änderung“	23
3.5 Unbeplante Flächen	23
4. Bestandsbeschreibung und -bewertung	26
4.1 Aktuelle Nutzungen	26
4.2 Naturräumliche Gliederung	26
4.3 Heutige potenzielle natürliche Vegetation (hpnV)	27
4.4 Geologie und Boden	27
4.4.1 Geologie	27
4.4.2 Boden	27
4.5 Klima / Luft	28
4.6 Wasser	29
4.6.1 Jahresniederschlag	29
4.6.2 Oberflächengewässer	29
4.6.3 Grundwasser	29
4.6.4 Sturzflutgefährdung	29

4.7	Biotoptypen / Pflanzen und Tiere	31
4.7.1	Biotoptypen	31
4.7.2	Tiere	32
4.8	Siedlungsbild	33
4.9	Erholungspotenzial	33
4.10	Kultur- und Sachgüter	33
4.11	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	34
5.	Städtebauliche Konzeption	35
6.	Konfliktanalyse	36
6.1	Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens	36
6.1.1	Baubedingte Wirkungen	36
6.1.2	Anlagenbedingte Wirkungen	36
6.1.3	Nutzungsbedingte Wirkungen	37
6.2	Flächenbilanz	37
6.3	Artenschutzrechtliche Wirkungen	38
6.4	Planungsbedingte Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft	39
6.4.1	Planungsbedingte Eingriffe im Bereich des bislang gültigen Bebauungsplans „Hauptstraße“	39
6.4.2	Planungsbedingte Eingriffe im Bereich des bislang im unbeplanten Innenbereich liegenden Flächen	40
6.5	Auswirkungen auf die Naturgüter	40
6.5.1	Schutzgut Fläche	40
6.5.2	Boden	41
6.5.3	Wasser	41
6.5.4	Klima / Luft	41
6.5.5	Pflanzen und Tiere	41
6.5.6	Siedlungs- und Landschaftsbild	42
6.6	Erholung	42
6.7	Zusammenfassung der Konflikte	42
7.	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	43
	Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15 ° Neigung von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie von Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse, Oberlichter, Dachausstiege etc. genutzt werden.	45
8.	Gegenüberstellung von Konflikten und Maßnahmen	47

9. Vorschläge zur Übernahme in den Bebauungsplan	50
9.1 Übernahme von Maßnahmen in die Planzeichnung	50
9.2 Übernahme von Maßnahmen in die textlichen Festsetzungen	50
9.3 Übernahme von Hinweisen in den Bebauungsplan	51
10. Zusammenfassung	52

Pläne:

- Bestandsplan

1. Einleitung

1.1 Lage 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.

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 süd-westlichen 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:

Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan „Hauptstraße - Neufassung“ im Ortsbezirk Hayna der
Ortsgemeinde Herxheim
Erläuterungsbericht vom 26.01.2026



Abgrenzung Geltungsbereich, ohne Maßstab

Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzung sowie die einbezogenen Flurstücke werden aus der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB ersichtlich.

1.2 Anlass der Planung

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 Scheunenkrans

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.

1.3 Rechtsgrundlagen

Gemäß § 11 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden die *„für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (...) auf der Grundlage der Landschaftsrahmenpläne für die Gebiete der Gemeinden in Landschaftsplänen, für Teile eines Gemeindegebiets in Grünordnungsplänen dargestellt“*.

Die Inhalte der Grünordnungspläne ergeben sich aus § 11 in Verbindung mit § 9 Absatz 3 BNatSchG. Demnach sollen die Grünordnungspläne folgende Angaben enthalten, soweit dies für die Darstellung der für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen erforderlich ist:

„Angaben über

- 1. den vorhandenen und den zu erwartenden Zustand von Natur und Landschaft,*
- 2. die konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege,*
- 3. die Beurteilung des vorhandenen und zu erwartenden Zustands von Natur und Landschaft nach Maßgabe dieser Ziele einschließlich der sich daraus ergebenden Konflikte,*
- 4. die Erfordernisse und Maßnahmen zur Umsetzung der konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere*
 - a) zur Vermeidung, Minderung oder Beseitigung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft,*

- b) zum Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft im Sinne des Kapitels 4 sowie der Biotope, Lebensgemeinschaften und Lebensstätten der Tiere und Pflanzen wild lebender Arten,*
- c) auf Flächen, die wegen ihres Zustands, ihrer Lage oder ihrer natürlichen Entwicklungsmöglichkeit für künftige Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zum Einsatz natur- und landschaftsbezogener Fördermittel besonders geeignet sind,*
- d) zum Aufbau und Schutz eines Biotopverbunds, der Biotopvernetzung und des Netzes „Natura 2000“,*
- e) zum Schutz, zur Qualitätsverbesserung und zur Regeneration von Böden, Gewässern, Luft und Klima,*
- f) zur Erhaltung und Entwicklung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft,*
- g) zur Erhaltung und Entwicklung von Freiräumen im besiedelten und unbesiedelten Bereich.“*

Die Grünordnungspläne werden als naturschutzfachlicher Beitrag für die Bauleitplanung erstellt. Ihr Inhalt ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen und kann als Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

1.4 Umweltbezogene Informationen

Der Fachbeitrag Naturschutz baut auf folgenden umweltbezogenen Informationen auf:

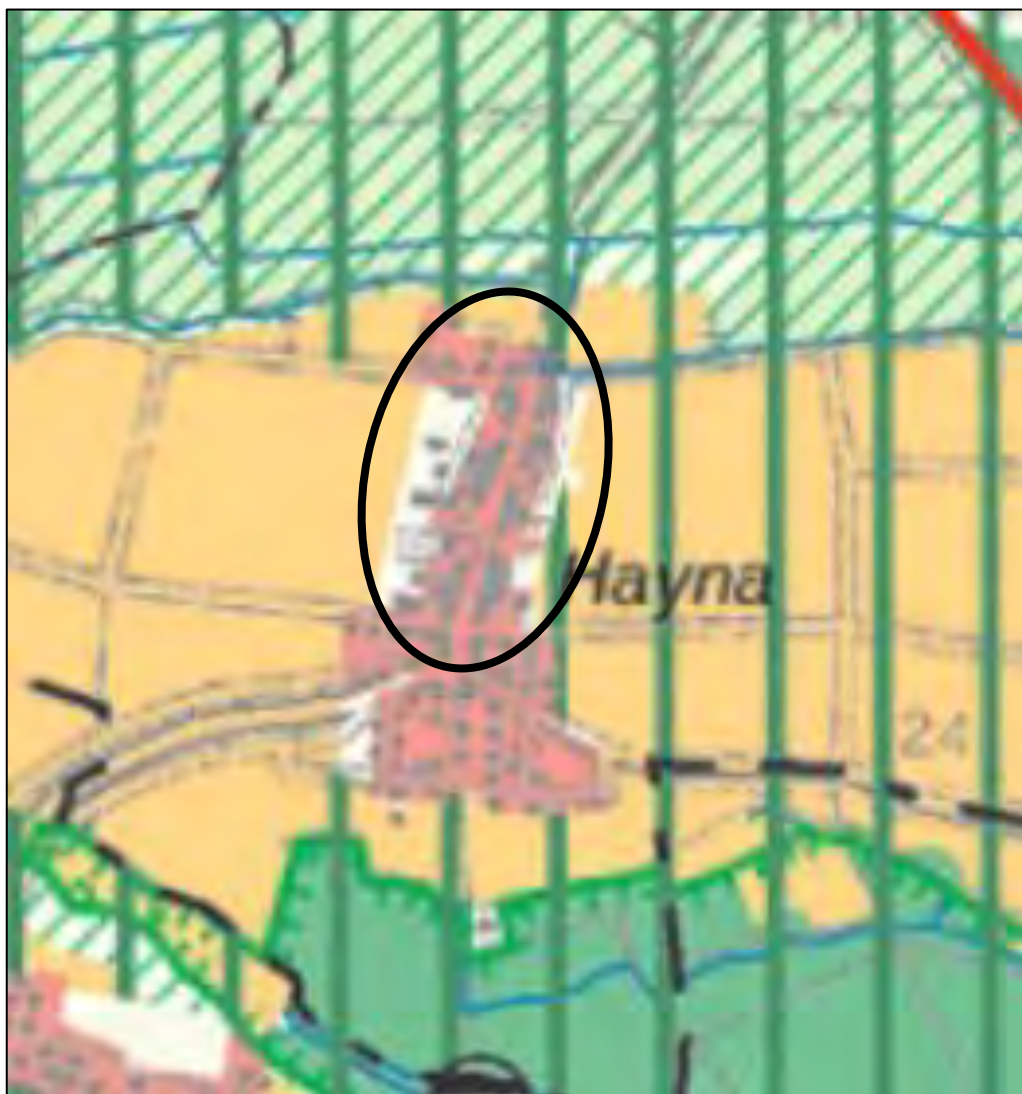
- Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, aufgerufen unter: https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=19
- Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, aufgerufen unter: https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/
- Geoportal Wasser des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten, aufgerufen unter: <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>

2. Planerisch-rechtliche Vorgaben

2.1 Raumordnung

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 sowohl in der aktuell gültigen Fassung des Regionalplans von 2014 als auch in der Fassung der 1. Teileränderung 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.



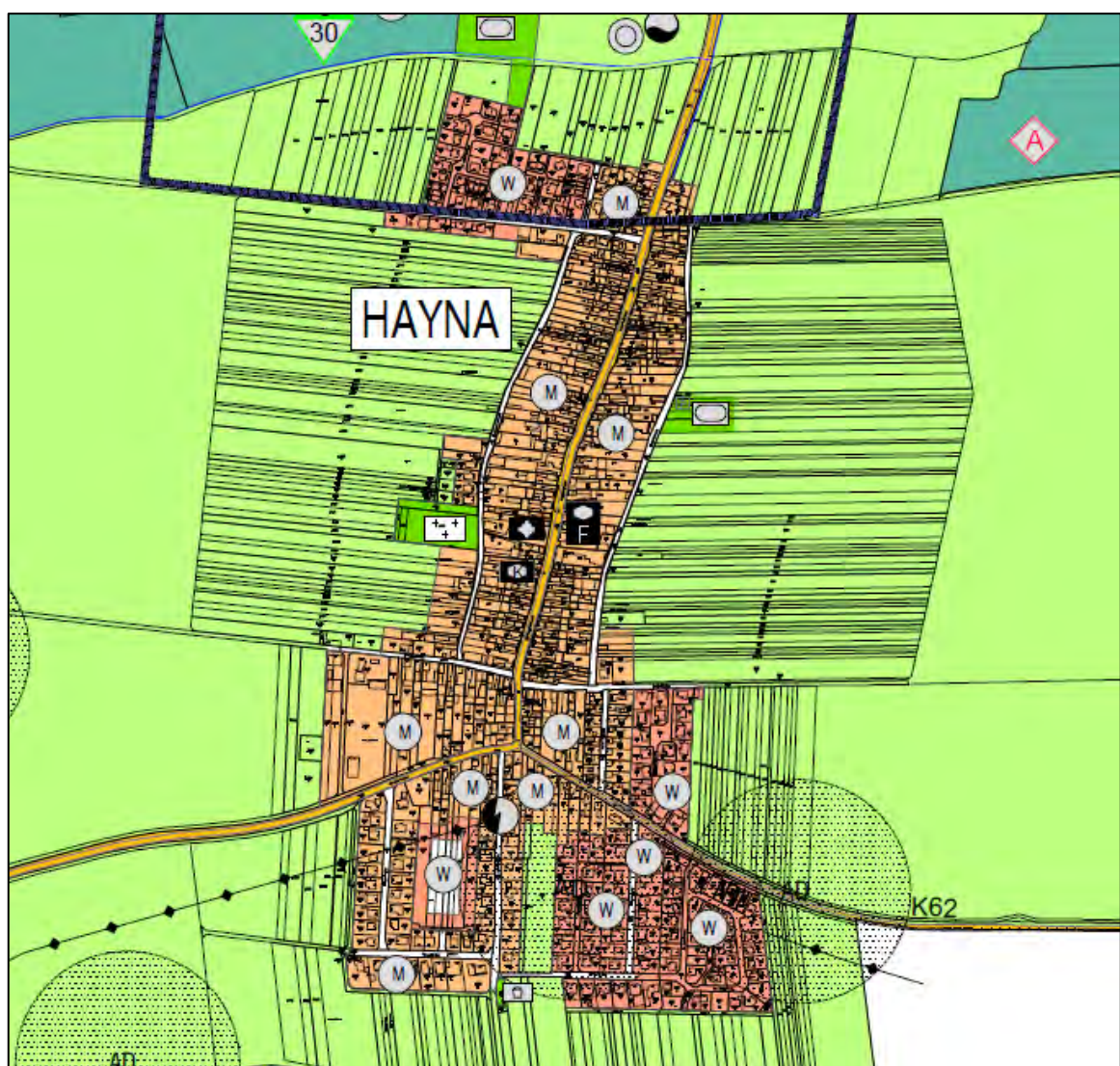
Ausschnitt aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar – 1. Änderung

2.2 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.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Herxheim

2.3 Schutzgebiete

2.3.1 Naturschutzrecht

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 Schutzgebiete.

2.3.2 Wasserrecht

Der Ortsbereich von Hayna liegt weder in Wasserschutz- noch in Überschwemmungsgebieten.

2.3.3 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:

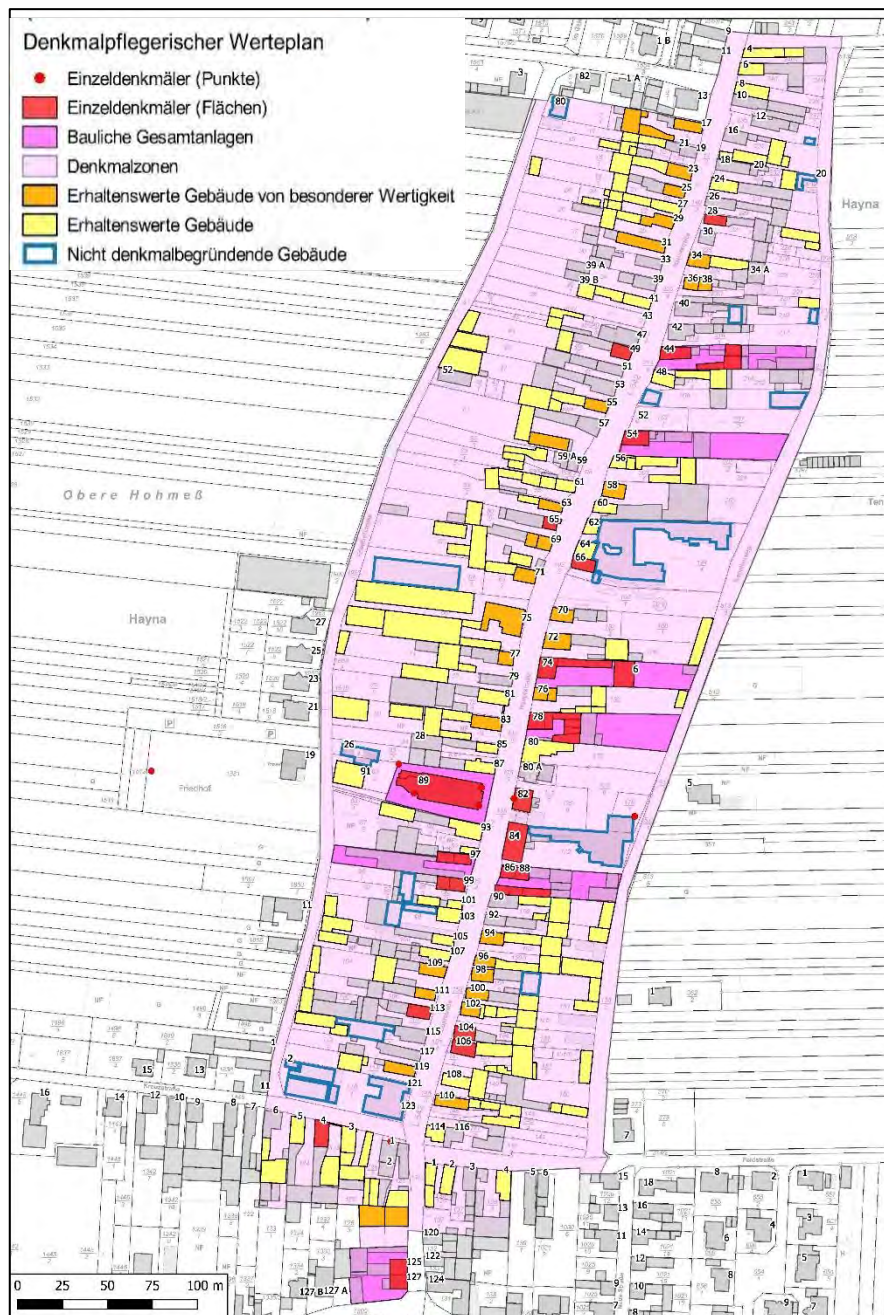
- **Wegekreuz**, nachbarock, bez. 1832, Korpus wohl 18. Jh.
- **Hauptstraße 28** barockes Fachwerkhaus, tlw. massiv, 18. Jh.
- **Hauptstraße 44** Dreiseithof mit Tabakschuppen; spätbarockes Fachwerkhaus, bez. 1781
- **Hauptstraße 49** barockes Fachwerkhaus, bez. 1751
- **Hauptstraße 54** spätbarockes 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.

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

- **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.

*Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan „Hauptstraße - Neufassung“ im Ortsbezirk Hayna der Ortsgemeinde Herxheim
Erläuterungsbericht vom 26.01.2026*



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.

2.4 Artenschutzrecht

Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Lebensräume ist nicht auszuschließen, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes innerhalb des Plangebietes 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.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert;
3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Eine Legalausnahme von den Tatbeständen enthält § 44 Abs. 5 BNatSchG.

Im Rahmen unvermeidbarer Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung resp. nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs gelten die Verbote zurzeit nur für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für heimische Vogelarten. Bei diesen Arten stellen die unvermeidbare Verletzung und Tötung von Individuen sowie die Beschädigung / Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten zudem keine Verbotstatbestände dar, sofern der Eingriff/das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko nicht signifikant erhöht ist sowie die ökologischen Funktionen der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Soweit erforderlich können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, sog. CEF-Maßnahmen, festgesetzt werden.

Ausnahmen von den Verboten des § 44 BNatSchG sind nur in Einzelfällen möglich und darüber hinaus nur, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert.

Des Weiteren gelten die nach § 39 Abs. 5 S. 2 BNatSchG festgesetzten Fristen für Baum- und Gehölzrodungen. Danach sind diese nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar gestattet. Gleichsinnig ist dies auch auf Gebäude und Offenlandflächen anzuwenden, sofern diese als Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Frage kommen.

3. Geltendes 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.

3.1 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 scheidet jedoch an der fehlenden überbaubaren Grundstücksfläche. Die Tabakschuppen genießen damit lediglich Bestandsschutz. 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“ von 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.

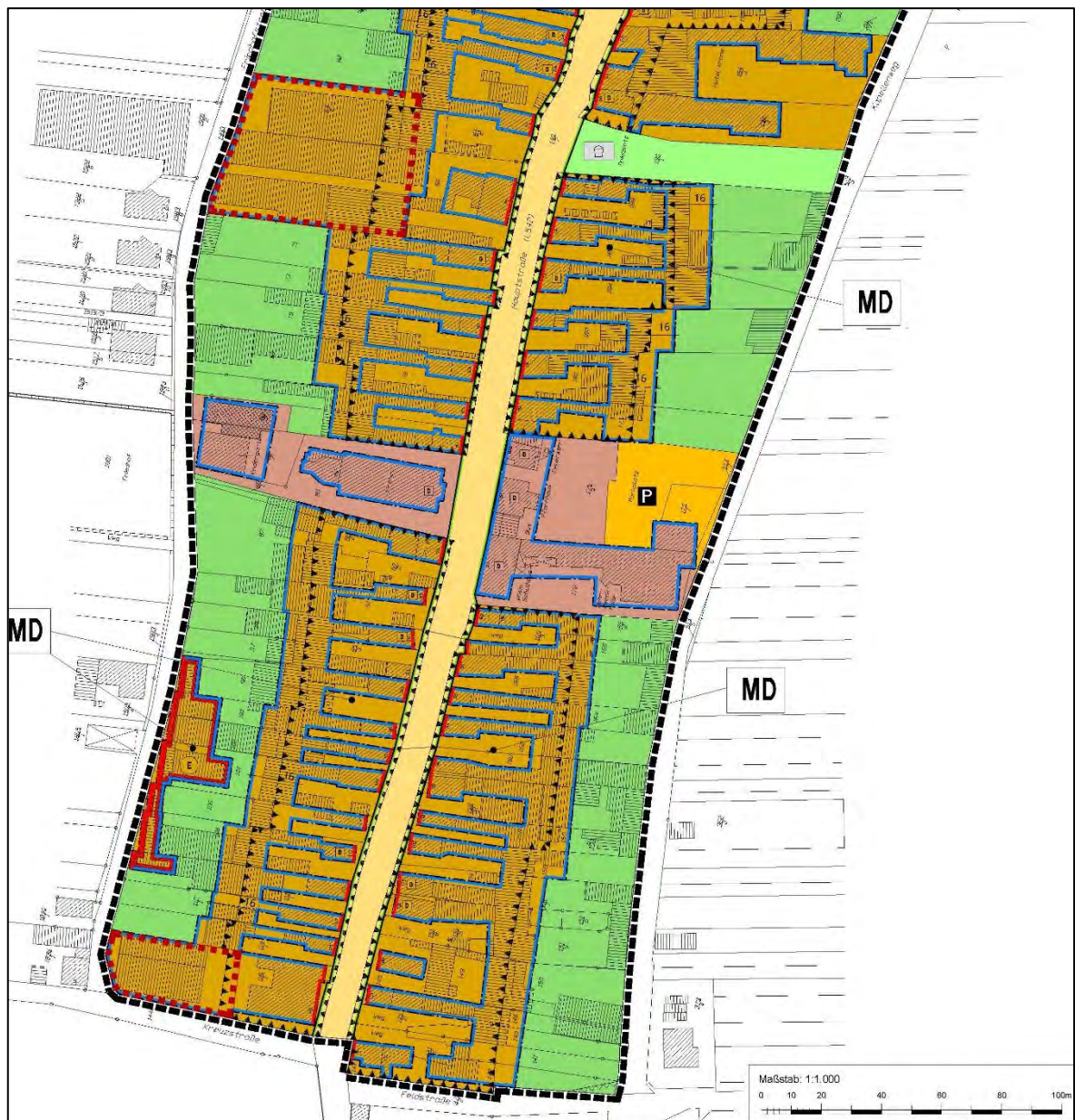
Der Bebauungsplan trägt mit seiner engen Begrenzung auf den Bestand insbesondere dem Denkmalschutz Rechnung und war in seinen teilweise strengen Regelungen als punktuell änderbare Ausgangsbasis für die weitere Entwicklung des Ortskerns von Hayna vorgesehen.

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

3.2 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)

3.3 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

Ortsgang gelockert, um den Wünschen des Bauherrn nach einer günstigeren Gebäudekubatur Rechnung zu tragen.

3.4 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)

3.5 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.

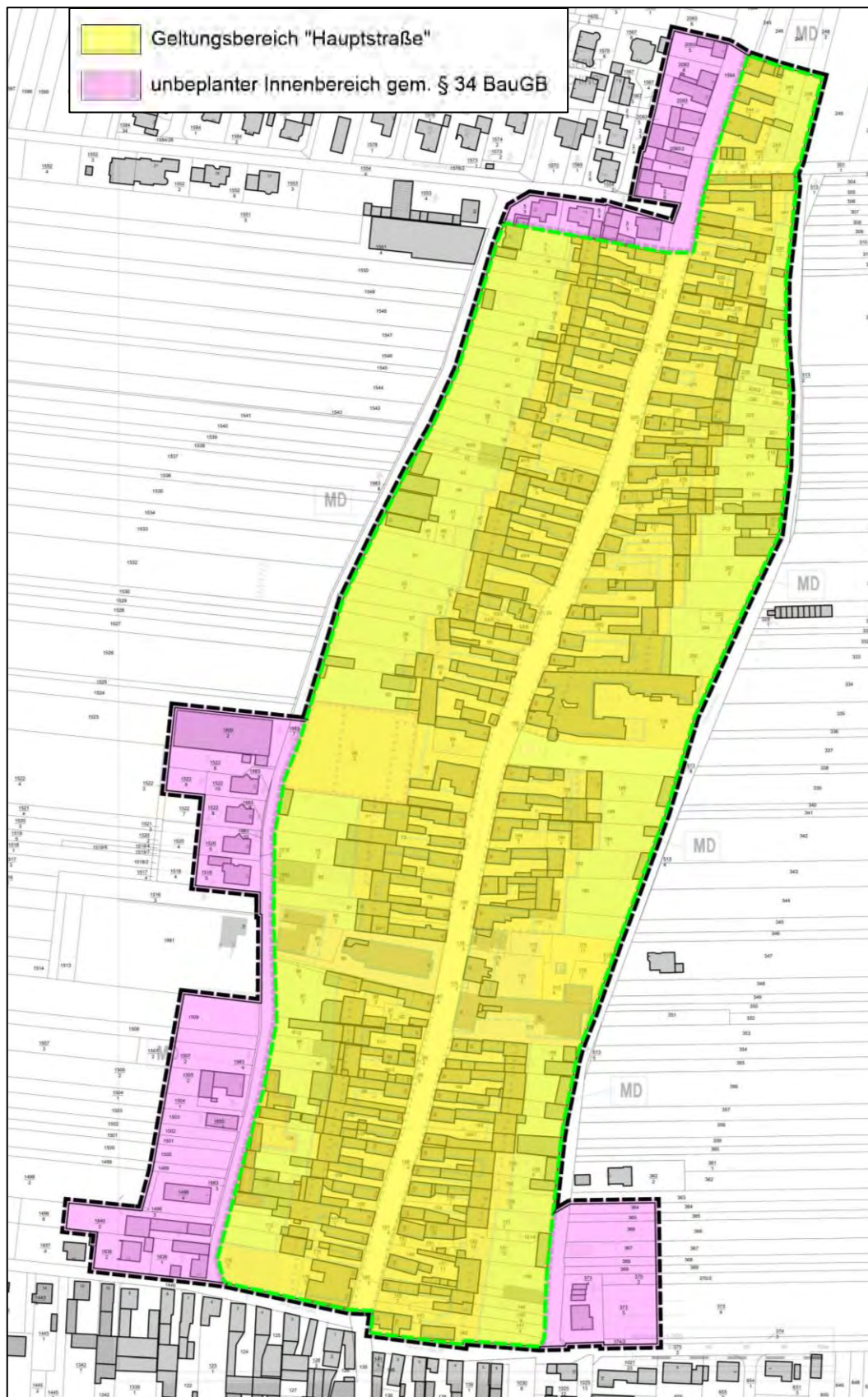
- Westlich der Friedhofstraße sind mit den Anwesen Friedhofstraße 1, 3, 9, 11, 21, 23, 25 und 27, der Trauerhalle im Bereich des Friedhofs und der Bebauung auf Flurstück 1900/2 bereits Gebäude vorhanden, die ungeachtet der rechtlichen Grundlage ihrer jeweiligen Genehmigung zu einer baulichen Prägung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

Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan „Hauptstraße - Neufassung“ im Ortsbezirk Hayna der
Ortsgemeinde Herxheim
Erläuterungsbericht vom 26.01.2026



Zuordnung des vor Planungsbeginn bestehenden Baurechts

4. Bestandsbeschreibung und -bewertung

4.1 Aktuelle Nutzungen

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.

4.2 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.

4.3 Heutige potenzielle natürliche Vegetation (hpnV)

Gemäß der Karte der heutigen potenziellen natürlichen Vegetation, herausgegeben von Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz², würde sich nach Aufgabe der anthropogenen (landwirtschaftlichen) Nutzung ein wärmeliebender Perlgras-Buchenwald auf einem frischen und basenreichen Standort einstellen.

4.4 Geologie und Boden

4.4.1 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.

4.4.2 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 Kartenviewer 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.

² Aufgerufen unter: <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=hpnv>; Stand vom 13.03.2024

Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich laut aktuellem Erfassungsstand des Boden-Informationssystems Rheinland-Pfalz, Bodenschutzkataster (BISBoKat), 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.

4.5 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.

4.6 Wasser

4.6.1 Jahresniederschlag

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

4.6.2 Oberflächengewässer

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

4.6.3 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.

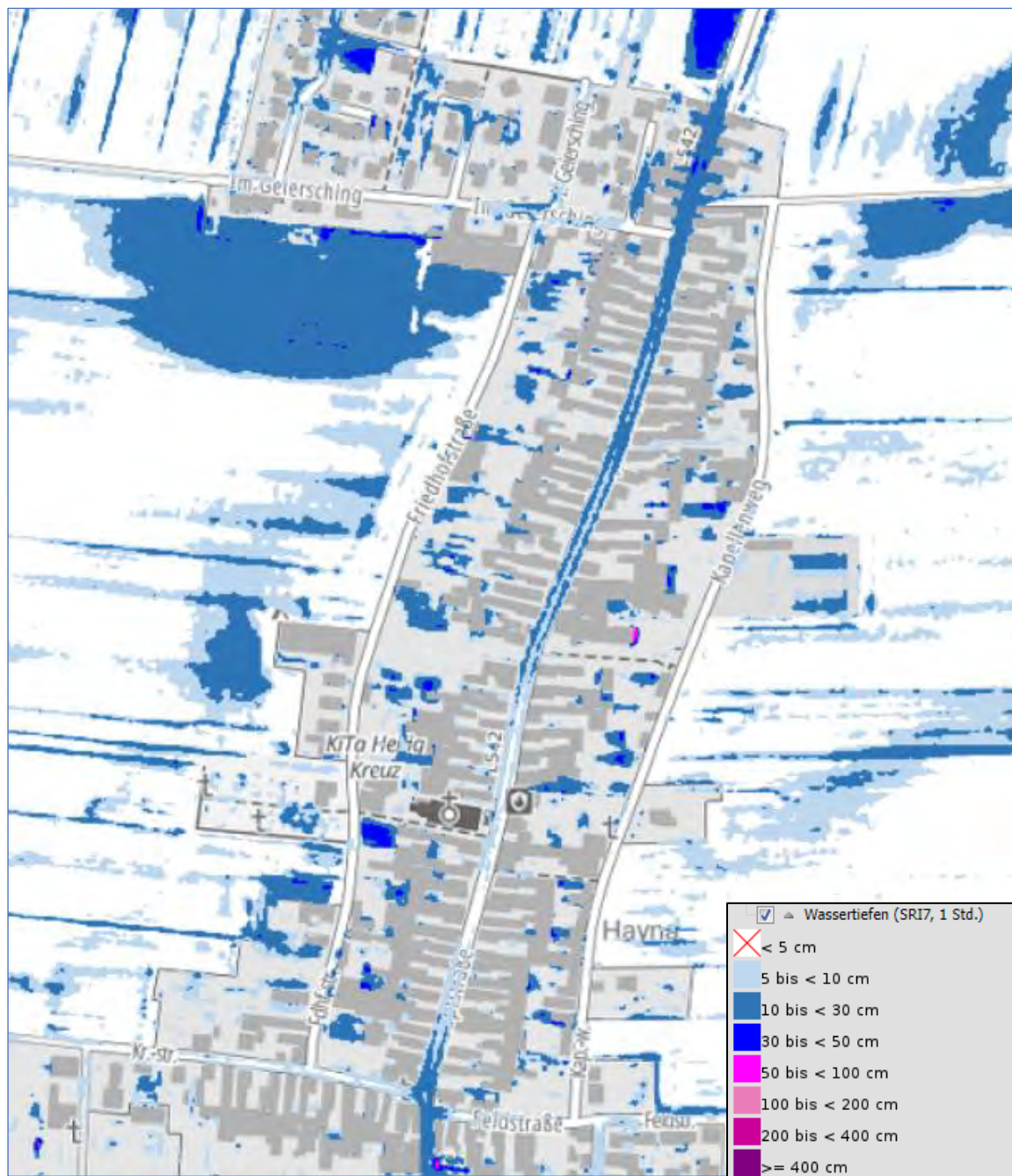
Die Grundwasserüberdeckung innerhalb des Plangebiets zeigt sich gemäß Geoexplorer des Landesamts für Umwelt als „mittel“. Das Grundwasser steht dabei laut Kartenviewer des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz ca. 3,60 m unter Geländeoberkante an.

4.6.4 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:

Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan „Hauptstraße - Neufassung“ im Ortsbezirk Hayna der Ortsgemeinde Herxheim
Erläuterungsbericht vom 26.01.2026



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.

4.7 Biototypen / Pflanzen und Tiere

4.7.1 Biotypen

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

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

- 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 / strukturreich)

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 Biotypen 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 strukturreich anzusprechen. Auch bei den strukturreicheren Flächen ist der Übergang zwischen dem reinen Ziergarten zum Freizeitgarten / Bauerngarten fließend.

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

Ein Teil der Flächen zeigt sich als reiner Nutzrasen oder Trittrasen 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.

4.7.2 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 Fachbeitrags Naturschutz nicht erfolgt.

4.8 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 Scheunenkranz 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.

4.9 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.

4.10 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.

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	Vielzahl in Struktur und Ausstattung der Umwelt, Erholungswirkung	Grundlage für alle Nutzungsformen (z.B. Grünstrukturen im Siedlungsbereich)	Wasser erhöht Erholungsfunktion	Frisch- und Kaltluftversorgung der Siedlungsflächen (Bioliklima)	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, Vogel), Veränderung der Habitatqualität
Boden	Veränderung durch Versiegelung, Verdichtung, Abtragung, Umlagerung, Schadstoffeintrag (Unfallgefahr), Bearbeitung	Erosionsschutz, Wasser- und Mineralienentzug durch Pflanzen, Bioturbation, Beitrag zur Bodenbildung, Humuseintrag		Faktor für die Bodenentstehung und -zusammensetzung; Eintrag von Schadstoffen aus Luft 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 Grundwasserneubildung durch Versiegelung und Regenwasserentnutzung, Reduzierung Grundwasserschutz	Vegetation verbessert Wasserspeicher- und filterfähigkeit des Bodens, durch Transpiration Verdunstung von Wasser, Wasserentzug	Schadstofffilter und -puffer, Speicher und Regler (Grundwasserneubildung), Ausgleichskörper im Wasserkreislauf		Beeinflussung der Grundwasserneubildung durch Niederschlag und Verdunstung		Verschiebung des Auftreffens von Niederschlagswasser auf den Boden, ggf. Regenwasserentnutzung und Änderung des Wasserhaushalts
Klima/Luft	Verkehrsemissionen, Emissionen durch Heizen, Wandel von kalitroduzierender 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 Stadteigenschaften	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	Besiedlung von Kultur- und Sachgütern		Beschleunigung von Korrosion und Fäulnis	Beschleunigung Verwitterung		

5. Städtebauliche Konzeption

Die Ortslage von Hayna befindet sich 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, sollen 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 werden. Zwischen dem rückwärtigen Scheunenkrans und den Tabakschuppen soll eine Zone als private Grünfläche festgesetzt werden, die von Bebauung freizuhalten ist.

Im Rahmen des Bebauungsplans sollen keine zusätzlichen Bauflächen erschlossen oder wesentliche bauliche Möglichkeiten eingeräumt werden, die nicht auch schon vor der Neufassung des Bebauungsplans möglich waren. Eine substanzielle Ausweitung der Bebauungsmöglichkeiten ist nicht beabsichtigt. Jedoch soll

insbesondere entlang der Friedhofstraße und des Kapellenwegs ein breiteres Spektrum an Nutzungen – insbesondere auch eine ergänzende Wohnnutzung – zulässig werden.

6. Konfliktanalyse

Zur Vorhersage von Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft wird das Vorhaben in seiner zeitlichen (bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen) Dimension und bezogen auf jedes Schutzgut beschrieben. Ziel ist es, die jeweilige Erheblichkeit zu bestimmen und gegebenenfalls Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen abzuleiten.

6.1 Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

6.1.1 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 Neuaufstellung des Bebauungsplans zu erwarten, da vergleichbare Baurechte für den weit überwiegenden Teil des Plangebiets bereits auf Grundlage des gültigen Bebauungsplans „Hauptstraße“ und - in den randlichen Flächen - bei einer Bewertung als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB bestehen.

6.1.2 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 von § 30 bzw. § 34 BauGB bestanden, so dass die entsprechende Zunahme der anlagenbedingten Wirkungen überwiegend auch bei Verzicht auf die Neuaufstellung des Bebauungsplans zu erwarten wäre.

6.1.3 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.

6.2 Flächenbilanz

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	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.

6.3 Artenschutzrechtliche Wirkungen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bereits vollständig erschlossenen und weitgehend bebauten Teil der Ortslage von Hayna. Im Zuge der Nachverdichtung können bislang unbebaute Grünflächen sowie leer stehende alte Scheunen und Tabakschuppen als Lebensraum von Tieren und Pflanzen in Anspruch genommen werden. Diese sind jedoch schon jetzt nicht zusammenhängend und befinden sich innerhalb der bebauten Ortslage.

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, kann die Abarbeitung einer möglichen artenschutzrechtlichen Thematik im Einzelgenehmigungsverfahren erfolgen.

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 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 Geltungsbereich 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.

6.5 Auswirkungen auf die Naturgüter

Ungeachtet der Frage, ob Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan neu zugelassen werden oder bereits auf Grundlage des bisherigen Planungsrechts zulässig sind, sind im Rahmen des Fachbeitrags Naturschutz die Auswirkungen auf die Naturgüter, die sich bei einer Ausnutzung des Planungsrechts gegenüber dem Bestand ergeben, zu beleuchten.

6.5.1 Schutzgut Fläche

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bereits vollständig erschlossenen und weitgehend bebauten Teil der Ortslage von Hayna. Die Flächen, für die eine zusätzliche bauliche Entwicklung möglich ist, sind bereits bislang als Teil des Siedlungsraums wahrnehmbar. Eine Ausweitung der Bebauung in die freie Landschaft hinein erfolgt nicht.

Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche ergeben sich somit nicht.

6.5.2 Boden

Durch die im Rahmen des Bebauungsplans 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.

6.5.3 Wasser

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal auf den bestehenden versiegelten Flächen bleibt unverändert.

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. Durch Maßnahmen des Niederschlagswassermanagements (Verdunstung, Versickerung, Rückhaltung) können die Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung bzw. auf das angrenzende Gewässernetz jedoch vermieden oder zumindest reduziert werden.

6.5.4 Klima / Luft

Durch die fortschreitende Nachverdichtung kommt es zu einer weiteren Zunahme der versiegelten Flächen. Weiterhin kommt es zu einer Inanspruchnahme bislang unversiegelter Teilflächen der zusammenhängenden rückwärtigen Gartenzonen, die damit weiter zerschnitten werden, was sich negativ auf die kleinklimatisch ausgleichende Wirkung dieser Flächen auswirkt.

Angesichts der westlich und östlich an das Planungsgebiet angrenzenden ausgedehnten Freiflächen ist jedoch weiterhin davon auszugehen, dass eine ausreichende Siedlungsdurchlüftung gewährleistet bleiben wird. Kleinklimatische Wirkungen bleiben räumlich eng begrenzt.

6.5.5 Pflanzen und Tiere

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.

Neben der zusätzlichen Versiegelung wird der zu erwartende Ersatz bestehender Nebengebäude und Scheunen bzw. Tabakschuppen zu einem Verlust potenzieller Lebensräume für Arten des Siedlungsraums und der Kulturlandschaft führen. Weiterhin ist von einer Intensivierung der Nutzung der rückwärtigen Flächen auszugehen. In den bislang oftmals ruhigen und unbeleuchteten Flächen kommt es insbesondere durch eine verstärkte Wohnnutzung in zweiter Reihe oder bei

Neubebauungen entlang der Friedhofstraße und des Kapellenwegs zu verstärkten Störungen von nachtaktiven Tieren sowie von Insekten durch eine verstärkte Außenbeleuchtung.

6.5.6 Siedlungs- und Landschaftsbild

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bereits vollständig erschlossenen und weitgehend bebauten Teil der Ortslage von Hayna. Die fortschreitende Nachverdichtung führt spätestens mittel- bis langfristig zu einer höheren baulichen Dichte und zu Veränderungen der Siedlungsränder 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.

6.6 Erholung

Nachteilige Auswirkungen auf die Erholungsinfrastruktur sind nicht zu erwarten.

6.7 Zusammenfassung der Konflikte

Wesentliche Konflikte ergeben sich durch die fortschreitende Nachverdichtung innerhalb der jetzt schon vollständig erschlossenen und bebauten Ortslage.

Nr.	Beschreibung	Schutzgut
K 1	Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Versiegelung	Boden
K 2	Veränderung des Wasserhaushalts durch zusätzliche Versiegelungen	Wasser
K 3	Verlust von Gartenflächen in unterschiedlicher struktureller Ausstattung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen	Arten- und Biotope
K 4	Verlust potenzieller Lebensräume für Arten des Siedlungsraums und der Kulturlandschaft durch den Ersatz bestehender Nebengebäude und Scheunen	Arten- und Biotope
K 5	Verstärkte Störwirkungen in den rückwärtigen Freiflächen durch eine Wohnnutzung in zweiter Reihe und durch eine verstärkte Außenbeleuchtung	Arten- und Biotope
K 6	Verlust kleinklimatisch bedeutsamer Freiflächen und Vegetationsbestände	Klima
K 7	Veränderung des Siedlungs- und Landschaftsbildes durch die Zulässigkeit weiterer baulicher Anlagen und Einfriedungen	Siedlungs- und Landschaftsbild

7. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Zur Vermeidung und Minderung und zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in die Schutzgüter werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- **Maßnahme M 1:**

Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im Ortskern als dauerhaft begrünzte Fläche

Durch die Festsetzung als öffentliche Grünfläche kann die Grünfläche zwischen den Anwesen Hauptstraße 66 und Hauptstraße 70 mit ihrem Baumbestand dauerhaft planungsrechtlich gesichert werden.

Ziele:

Erhalt der bestehenden, öffentlichen Nutzung mit ihrem Lebensraumpotenzial für Pflanzen und die Tiere der Siedlung und des Siedlungsrandes.

Erhalt der bestehenden Aufenthaltsqualität im Ortskern

Erhalt einer begrünzten und mit Gehölzen strukturierten Fläche im Ortskern

Begünstigte Schutzgüter: Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild und Erholung,

Wirkhorizont: sofort,

Fläche: Die ca. 1.300 m² große Fläche bleibt mit ihrer jetzigen, positiven Wirkung auf Landschaftsbild und Erholung und mit ihrem bestehenden Lebensraumpotenzial für Pflanzen und Tiere erhalten.

- **Maßnahme M 2:**

Schutz der zusammenhängenden rückwärtigen Gartenflächen vor einer Bebauung

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, soll zwischen dem rückwärtigen Scheunenkrans der Bebauung entlang der Hauptstraße und der rückwärtigen Zone der Tabakschuppen eine private Grünfläche festgesetzt werden. Damit sollen die bandförmig zusammenhängenden rückwärtigen Hausgärten planungsrechtlich gesichert werden.

Ziele:

Erhalt der bestehenden, kleinteiligen privaten Gartennutzung mit ihrem Lebensraumpotenzial für Pflanzen und die Tiere der Siedlung und des Siedlungsrandes.

Erhalt der bestehenden Erholungsfunktion.

Sicherung des Grünraums als Kaltluftentstehungsfläche, der der sommerlichen Überwärmung der dichten, straßenseitigen Bebauung entgegen wirkt.

Erhalt begrünzten und kleinteilig mit Gehölzen strukturierter Fläche innerhalb der Ortslage.

Begünstigte Schutzgüter: Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild und Erholung, Klima.

Wirkhorizont: sofort,

Fläche: ca. 0,74 ha Flächen bleiben mit ihrer jetzigen, positiven Wirkung auf Landschaftsbild und Erholung und mit ihrem bestehenden Lebensraumpotenzial für Pflanzen und Tiere erhalten.

- **Maßnahme M 3:**

Begrenzung der Versiegelung durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 bzw. 0,4

Um ein sinnvolles Maß der Nachverdichtung geordnet zuzulassen wird die maximal zulässige Versiegelung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 bzw. 0,4 der jeweiligen Grundstücksfläche festgesetzt. Zudem dürfen weitere bauliche Anlagen nur innerhalb der festgesetzten und in der Planzeichnung ersichtlichen Baugrenzen bzw. gesondert festgesetzter Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze errichtet werden.

Ziele:

Erhaltung von unversiegelten Flächen und Vegetationsflächen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, als Fläche zur Versickerung von Niederschlagswasser sowie als Vegetationsfläche mit ihren positiven Wirkungen auf das lokale Kleinklima sowie auf Sauerstoffproduktion und Luftfilterung. Schutz des Siedlungsbildes vor größeren baulichen Anlagen in der Gartenzone. Gleichzeitig sollen die typischen baulichen Anlagen zulässig sein, ohne die eine kleinteilige private Gartennutzung in der Regel nicht auskommt.

Schaffung von wohnungsnahen Erholungsflächen und Außenspielflächen für die Anwohner der angrenzenden Wohnbebauung

Begünstigte Schutzgüter: Tiere und Pflanzen, Siedlungsbild, Kleinklima und Erholung.

Wirkhorizont: sofort

Fläche: Zusätzlich zu den durch Maßnahme 2 gesicherten Freiflächen bleiben mindestens weitere 20 % der Baugrundstücksflächen unversiegelt erhalten.

- **Maßnahme M 4:**

Festlegung einer an der vorhandenen Bebauungskante orientierten rückwärtigen Bebauungsgrenze

Um eine substanzielle Ausdehnung der Bebauung über das bislang bereits auf Grundlage von § 34 BauGB zulässige Maß hinaus zu vermeiden, ist die rückwärtige Baugrenze entlang der bestehenden Bebauungskante festzulegen. Zudem sollen weitere bauliche Anlagen nur innerhalb der festgesetzten und in der Planzeichnung ersichtlichen Baugrenzen errichtet werden dürfen

Ziele:

Vermeidung einer Ausdehnung der Bebauung in die rückwärtigen Gartenbereiche.

Schutz des Siedlungsbildes vor größeren baulichen Anlagen in der Gartenzone. Gleichzeitig sollen in den rückwärtigen Gartenbereichen nur die typischen baulichen Anlagen zulässig sein, ohne die eine kleinteilige private Gartennutzung in der Regel nicht auskommt.

Sicherung von wohnungsnahen Erholungsflächen und Außenspielflächen für die Anwohner der angrenzenden Wohnbebauung Erhaltung von unversiegelten Flächen und Vegetationsflächen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, als Fläche zur Versickerung von Niederschlagswasser sowie als Vegetationsfläche mit ihren positiven Wirkungen auf das lokale Kleinklima sowie auf Sauerstoffproduktion und Luftfilterung.

Begünstigte Schutzgüter: Boden, Tiere und Pflanzen, Kleinklima, Wasserhaushalt.

Wirkhorizont: sofort

Fläche: Nicht überbaubare Grundstücksfläche auf insgesamt ca. 13.000 m² (zusätzlich zu den gesondert festzusetzenden privaten Grünflächen)

• **Maßnahme M 5:**

Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers oder wasserdurchlässige Befestigung von Flächen, soweit das anfallende Niederschlagswasser nicht an anderer Stelle innerhalb des Grundstücks zur Versickerung gebracht wird.

Durch eine Versickerung des auf den baulichen Nebenanlagen und versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers soll der Eingriff in die Grundwasserneubildung innerhalb des Plangebiets ausgeglichen und Eingriffe in den natürlichen Wasserhaushalt vermieden werden.

Durch eine wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen kann der Eingriff in die Grundwasserneubildung minimiert und die Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung entlastet werden.

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15 ° Neigung von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie von Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse, Oberlichter, Dachausstiege etc. genutzt werden.

Begünstigte Schutzgüter: Wasserhaushalt

Wirkhorizont: sofort

• **Maßnahme M 6:**

Prüfung des vorhandenen Gebäudebestands auf Vorkommen besonders geschützter Arten

Vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, sind die Gebäude auf das Vorkommen dieser besonders geschützten Arten zu untersuchen. Werden Vorkommen festgestellt, sind Maßnahmen zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen.

Ziel: Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

Begünstigte Schutzgüter: Tiere

Wirkhorizont: vor der Umsetzung baulicher Maßnahmen.

- **Maßnahme M 7:**

Insektenfreundliche Gestaltung der Außenbeleuchtung.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten dürfen für die Außenbeleuchtung ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zum Einsatz kommen.

Begünstigte Schutzgüter: Tiere (Insekten, indirekt deren Fressfeinde),

Wirkhorizont: sofort.

- **Maßnahme M 8:**

Ausschluss sogenannter „Schottergärten“

Innerhalb der privaten Grünfläche sind mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, die Pflanzen nur in untergeordnetem Maß und geringer Anzahl enthalten, nicht zulässig. Derartige lebensfeindliche Flächen bieten den Tieren der Siedlung und des Siedlungsrandes keinen Lebensraum. Gerade Flächen mit Steinschüttungen wirken durch die Aufheizung in sommerlichen Hitzeperioden negativ auf das Siedlungsklima ein. Mit Materialschüttungen gestaltete Flächen sind als Nebenanlagen (Wege, befestigte Fläche) zu bewerten. Ausgenommen ist lediglich die Anlage einer Kiestraufe bis zum Abstand von 1 m zur Außenwand von Gebäuden sowie kleinere Flächen mit Natursteinen bis 1 qm, die als Sonnenplätze für Amphibien dienen können.

Begünstigte Schutzgüter: Pflanzen und Tiere, Kleinklima

Wirkhorizont: sofort.

- **Maßnahme M 9:**

Ausschluss unbeschichteter Metalle bei Anlagen der Dacheindeckung.

Die Verwendung der unbeschichteten Metalle Kupfer, Zink und Blei für Dacheindeckungen ist unzulässig, da diese Metalle durch den Regen ausgewaschen werden und so in den Boden und das Grundwasser gelangen können.

Begünstigte Schutzgüter: Boden, Grundwasser,

Wirkungshorizont: sofort.

• **Maßnahme M 10:**

Für Kleintiere durchwanderbare Gestaltung von Einfriedungen

Bei Einfriedungen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 15 cm einzuhalten.

Ziel: Die Maßnahme dient der Sicherung der Durchlässigkeit der künftigen privaten Gartenflächen für Kleintiere.

Begünstigte Schutzgüter: Tiere (heimische Arten),

Zeithorizont: sofort

8. Gegenüberstellung von Konflikten und Maßnahmen

Die Gegenüberstellung von Konflikten und Maßnahmen zeigt, wie die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden, vermindert oder innerhalb des Planungsgebietes ausgeglichen werden können. Im Ergebnis werden die möglicherweise verbleibenden Ausgleichserfordernisse aufgezeigt, die außerhalb des Planungsgebietes umgesetzt werden müssen.

Bodenpotenzial	Minderungs- bzw. Aus- gleichsansatz	Ausgleichsdifferenz
<p>Konflikt</p> <p>Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Versiegelung</p>	<p>Maßnahme M 2: Schutz der zusammenhängenden rückwärtigen Gartenflächen vor einer Bebauung</p> <p>Maßnahme M 3: Begrenzung der Versiegelung auf maximal 0,8 der Baugrundstücksflächen</p> <p>Maßnahme M 4: Festlegung einer an der vorhandenen Bebauungskante orientierten rückwärtigen Bebauungsgrenze, Freihaltung der rückwärtigen Gartenflächen vor einer Inanspruchnahme durch bauliche Anlagen, die über Anlagen für eine gartenbauliche Nutzung hinausgehen.</p> <p>Maßnahme M 8: Ausschluss sogenannter „Schottergärten“.</p> <p>Maßnahme M 9: Ausschluss unbeschichteter Metalle bei Anlagen der Dacheindeckung,</p>	<p>Der Eingriff in das Bodenpotenzial wird soweit begrenzt, dass sich gegenüber dem bereits bislang zulässigen Maß keine Ausdehnung der Versiegelungsmöglichkeiten ergibt.</p>

Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan „Hauptstraße - Neufassung“ im Ortsbezirk Hayna der Ortsgemeinde Herxheim
 Erläuterungsbericht vom 26.01.2026

Bodenpotenzial	Minderungs- bzw. Aus- gleichsansatz	Ausgleichsdifferenz
	dadurch Vermeidung des Schadstoffeintrags in den Boden.	

Wasserpotenzial	Minderungs- bzw. Aus- gleichsansatz	Ausgleichsdifferenz
Konflikt Veränderung des Wasserhaushalts durch zusätzliche Versiegelungen	Maßnahme M 5: Versickerung und Verdunstung des auf den versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des jeweiligen Grundstücks. Wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen. Begrünung von Flachdächern und flach geneigte Dächer bis 15 ° Neigung von Nebenanlagen sowie von Garagen und Carports. Maßnahme M 9: Ausschluss unbeschichteter Metalle bei Anlagen der Dacheindeckung, dadurch Vermeidung des Schadstoffeintrags in das Grundwasser.	Ein Eingriff in den Wasserhaushalt kann durch die vorgesehenen Maßnahmen zur Verdunstung und Versickerung vermieden werden.

Arten- und Biotopotenzial	Minderungs- bzw. Ausgleichsansatz	Ausgleichsdifferenz
<p>Konflikte</p> <p>Verlust von Gartenflächen in unterschiedlicher struktureller Ausstattung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen</p> <p>Verlust potenzieller Lebensräume für Arten des Siedlungsraums und der Kulturlandschaft durch den Ersatz bestehender Nebengebäude und Scheunen.</p> <p>Verstärkte Störwirkungen in den rückwärtigen Freiflächen durch eine Wohnnutzung in zweiter Reihe und durch eine verstärkte Außenbeleuchtung</p>	<p>Maßnahme M 2: Schutz der zusammenhängenden rückwärtigen Gartenflächen vor einer Bebauung.</p> <p>Maßnahme M 3: Begrenzung der Versiegelung auf maximal 0,8 der Baugrundstücksflächen.</p> <p>Maßnahme M 4: Festlegung einer an der vorhandenen Bebauungskante orientierten rückwärtigen Bebauungsgrenze, Freihaltung der rückwärtigen Gartenflächen vor einer Inanspruchnahme durch bauliche Anlagen, die über Anlagen für eine gartenbauliche Nutzung hinausgehen.</p> <p>Maßnahme M 6:</p> <p>Prüfung des vorhandenen Gebäudebestands auf Vorkommen besonders geschützter Arten.</p> <p>Maßnahme M 7: Insektenfreundliche Gestaltung der Außenbeleuchtung.</p> <p>Maßnahme M 8: Ausschluss sogenannter „Schottergärten“.</p> <p>Maßnahme M 10: Für Kleintiere durchwanderbare Gestaltung von Einfriedungen</p>	<p>Der Eingriff in das Arten- und Biotopotenzial wird soweit begrenzt, dass gegenüber dem bereits bislang zulässigen Maß keine weitergehenden Verluste an Lebensräume zu befürchten sind.</p>

Klimapotenzial	Minderungs- bzw. Ausgleichsansatz	Ausgleichsdifferenz
<p>Konflikt:</p> <p>Verlust kleinklimatisch bedeutsamer Freiflächen und Vegetationsbestände</p>	<p>Maßnahme M 2: Schutz der zusammenhängenden rückwärtigen Gartenflächen vor einer Bebauung.</p> <p>Maßnahme M 3: Begrenzung der Versiegelung auf maximal 0,8 der Baugrundstücksflächen.</p> <p>Maßnahme M 5: Begrünung von Flachdächern und flach geneigte Dächer bis 15 ° Neigung von Nebenanlagen sowie von Garagen und Carports.</p> <p>Maßnahme M 8: Ausschluss sogenannter „Schottergärten“.</p>	<p>Der Eingriff in das Klimapotenzial wird soweit begrenzt, dass gegenüber dem bereits bislang zulässigen Maß keine weitergehenden Auswirkungen auf das örtliche Kleinklima zu befürchten sind.</p>

Siedlungs- und Landschaftsbild	Minderungs- bzw. Ausgleichsansatz	Ausgleichsdifferenz
<p>Konflikt</p> <p>Veränderung des Siedlungs- und Landschaftsbildes durch die Zulässigkeit baulicher Anlagen und Einfriedungen</p>	<p>Maßnahme M 1: Erhaltung der innerörtlichen öffentlichen Grünfläche</p> <p>Maßnahme M 2: Schutz der zusammenhängenden rückwärtigen Gartenflächen vor einer Bebauung.</p> <p>Maßnahme M 4: Festlegung einer an der vorhandenen Bebauungskante orientierten rückwärtigen Bebauungsgrenze, Freihaltung der rückwärtigen Gartenflächen vor einer Inanspruchnahme durch bauliche Anlagen, die über Anlagen für eine gartenbauliche Nutzung hinausgehen.</p>	<p>Der Eingriff in das Siedlungs- und Landschaftsbild wird soweit möglich gemindert und das Landschaftsbild am Ortsrand neu gestaltet.</p>

Unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden im Rahmen des Bebauungsplans keine zusätzlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ermöglicht, die nicht auch vor Aufstellung 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 bei einem Verbleib im unbeplanten Innenbereich zu erwarten wären.

9. Vorschläge zur Übernahme in den Bebauungsplan

9.1 Übernahme von Maßnahmen in die Planzeichnung

Es werden folgende zeichnerischen Festsetzungen vorgeschlagen:

- Zeichnerische Festsetzung der zusammenhängenden Grünflächen zwischen dem Scheunenkranz und der Zone der Tabakschuppen als private Grünfläche.
- Zeichnerische Festsetzung der rückwärtigen Baugrenzen entlang der vorhandenen rückwärtigen Gebäudekanten.
- Zeichnerische Festsetzung der öffentlichen Grünfläche zwischen den Anwesen Hauptstraße 66 und 70.

9.2 Übernahme von Maßnahmen in die textlichen Festsetzungen

Es werden folgende textlichen Festsetzungen vorgeschlagen:

- Garagen und Stellplätze sowie nach LBauO verfahrenspflichtige Nebenanlagen sind ausschließlich zwischen der Straßenbegrenzungslinie an der zur Zufahrt genutzten Grundstücksseite und der rückwärtigen Grenze der überbaubaren

Grundstücksfläche bzw. deren Verlängerung bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen sowie innerhalb der Baufenster zulässig.

- Innerhalb der im Plan festgesetzten privaten Grünflächen sind Nebenanlagen nur zulässig, soweit sie einer gartenbaulichen Nutzung (Gartengeräteschuppen, Unterstand, etc.) oder einer außerlandwirtschaftlichen Tierhaltung dienen. Die maximal zulässige Größe von Nebengebäuden ist dabei auf 20 m³ Rauminhalt und insgesamt maximal 40 m³ Rauminhalt je privater Grünfläche begrenzt.
- Auf den privaten Baugrundstücken sind PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.
- Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 2.700 Kelvin zum Einsatz kommen, die nach unten abstrahlen.
- Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Gartenflächen, in welcher diese (Steine, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen) das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig.

Großflächig im Sinne der Festsetzung sind alle zusammenhängenden Flächen größer als 1 m² mit Ausnahme einer Kiestraufe bis zum Abstand von 0,50 m zur Außenwand des Gebäudes.

Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

- Bauliche Einfriedungen sind für Kleintiere durchwanderbar zu gestalten, entweder durch einen Mindestbodenabstand von 15 cm zwischen Zaununterkante und tatsächlichem Gelände oder durch mindestens 30 cm breite und 15 cm hohe Durchschlupfmöglichkeit im Abstand von maximal 5 m zueinander.
- Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Neigung von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie von Garagen und Carports mit einer Dachfläche von mindestens 8 m² sind extensiv zu begrünen, 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.

9.3 Übernahme von Hinweisen in den Bebauungsplan

Zur Sicherung der Beachtung von landespflegerischen Belangen sind folgende Hinweise auf sonstige gesetzliche Bestimmungen in den Bebauungsplan zu übernehmen:

- Gemäß § 24 Landesnaturschutzgesetz ist vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders

geschützte Arten dienen, die Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützten Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen.

- Bei der Errichtung von Gebäuden und Herstellung versiegelter Flächen sind die Regelungen § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beachten. Demnach soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit weder wasserrechtliche noch öffentlich-rechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Dabei gelten grundsätzlich folgende Prioritäten: Versickerung vor Rückhalt vor Ableitung.
- Über die festgesetzten Maßgaben zur Erhaltung des lokalen Wasserhaushalts hinaus sind Maßnahmen vorzusehen, welche eine Annäherung an den natürlichen Zustand des Wasserhaushalts – trotz der im Bebauungsplan vorgesehenen Flächennutzung – unterstützen.

Hierbei sind – neben Maßnahmen zur reinen Rückhaltung und Versickerung von anfallendem Regenwasser – verdunstungsfördernde Maßnahmen für den lokalen Rückhalt anzuwenden, da eine Flächenversiegelung die Verdunstungspotenziale ehemals natürlicher Flächen erheblich beeinflusst.

Für die Umsetzung wird eine Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser u. a. für Flächenbewässerungen, die weitergehende Begrünung von Flächen wie Dächern und Fassaden sowie Verdunstungsflächen in Form von Teichanlagen o. ä. empfohlen.

In der Summe verbessern diese Maßnahmen das lokale Kleinklima bzw. die lokale Resilienz gegenüber Wetterextremen und fördern somit auch langfristig eine nachhaltige Nutzbarkeit der Flächen.

10. 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 Fachbeitrag Naturschutz werden die durch die Neufassung des Bebauungsplans „Hauptstraße“ ausgelösten Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft dargelegt und Maßnahmen zu deren Kompensation definiert. Grundlage der Beurteilung ist ein Vergleich zwischen dem aktuellen Zustand der Fläche und der Planung.




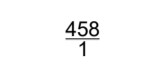


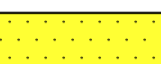
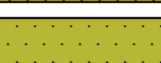









Im Ergebnis zeigt sich, dass es gegenüber dem Bestand im Wesentlichen zu keiner wesentlichen Mehrversiegelung kommt, da das Plangebiet schon jetzt weitgehend bebaut und erschlossen ist. Somit kommt es lediglich zu einer unwesentlichen Mehrversiegelung durch Nachverdichtungen auf den schon erschlossenen 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.

ORTSGEMEINDE HERXHEIM BESTANDSPLAN "HAUPTSTRASSE - NEUFASSUNG" IM ORTSBEZIRK HAYNA



LEGENDE

-  Gebäude (z.B. Wohngebäude, Schuppen, Stallungen, Gewächshäuser, HN1)
-  Nachtrag Gebäude (HN1)
-  Plangebietsgrenze
-  Flurstücksnummer
-  Flurstücksgrenze
-  Baumgruppe/Baumreihe/Einzelbaum (BF1/BF2/BF3)
-  Acker (HA)
-  Ackerbrache (HB)
-  Halde, Aufschüttung (HF)
-  Ziergarten (HJ1)
-  Nutzgarten (HJ2)
-  Trittrasen, Rasenplatz, Parkrasen (HM4)
-  Pflanzbeet (HM5)
-  Nutzrasen (HM7)
-  Hofplatz mit hohem Versiegelungsgrad (HT1)
-  Hofplatz mit geschottertem Belag oder wassergebundene Decke (HT2)
-  Verkehrsstraße (VA)

Obere Hohmeiß



PLANUNGSBÜRO PISKE Telefon 06 21 / 54 50 31 info@piske.com www.piske.com	BAUH. Ortsgemeinde Herxheim	PROJ.NR. 23129	PLAN NR. 3.1
	PROJEKT. Bebauungsplan "Hauptstraße - Neufassung" im Ortsbezirk Hayna	BEARB. shi	
PLAN Bestandsplan	BAUH. 82/70	DATUM Sept. 2025	