

VERBANDSGEMEINDE LINGENFELD

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN · ÄNDERUNGSPLAN 1

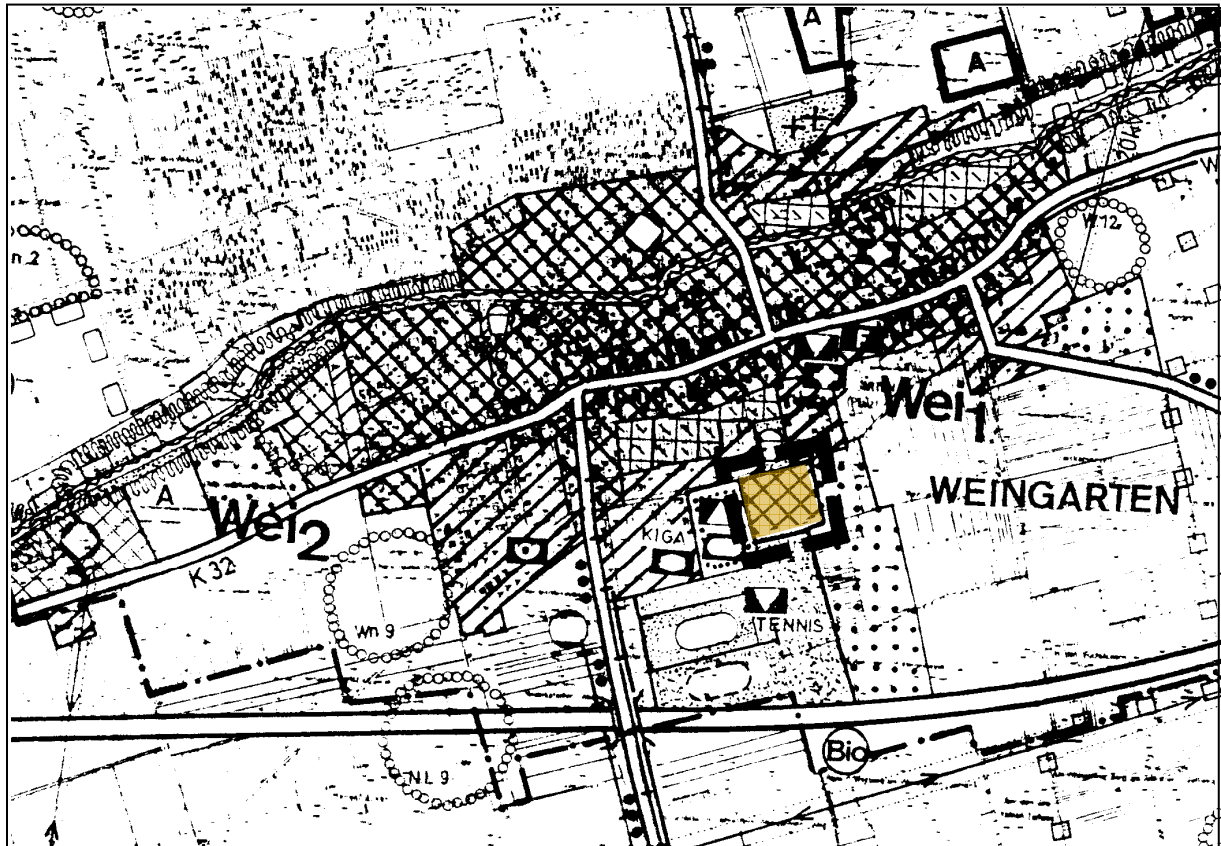


ERLÄUTERUNGEN SEPTEMBER 2001



Ortsgemeinde Weingarten
Baugebiet "Sportgelände"

SCHARA + FISCHER BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR
MAX-VON-SEUBERT-STRASSE 8 68259 MANNHEIM
Tel.: 0621 793412 Fax: 0621 793487 e-Mail: scharafischer@t-online.de

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN – ÄNDERUNGSPLAN 1
PLANAUSCHNITT FNP 2000 o.M.
VERBANDSGEMEINDE LINGENFELD – ORTSGEMEINDE WEINGARTEN



ZEICHENERKLÄRUNG

-  Geltungsbereich der Planänderung
-  Mischgebiet geplant

BÜRO FÜR STADTPLANUNG + ARCHITEKTUR
SCHARA + FISCHER
68259 MANNHEIM, MAX V. SEUBERT-STR. 8

Dieser Plan wurde gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 22141, ber. BGBl. 1998 I S. 137) durch Beschluss des Verbandsgemeinderates vom 25.10.2000 aufgestellt.



VG Lingenfeld, den 26. Okt. 2000

Bürgermeister

Dieser Plan wurde gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch in der Zeit vom 28.05.2001 bis einschl. 28.06.2001 öffentlich ausgelegt.



VG Lingenfeld, den 29. Juni 2001

Bürgermeister

Der Verbandsgemeinderat der Verbandsgemeinde Lingenfeld hat am 26. Sep. 2001 den Flächennutzungsplan-Entwurf als Flächennutzungsplan/Änderungsplan 1 beschlossen.



VG Lingenfeld, den 27. Sep. 2001

Bürgermeister

Genehmigungsvermerk:



Genehmigt

mit Verfügung vom 11.10.2001

Az.: 610-12 LIN

Germersheim, den 11.10.2001

Kreisverwaltung

Untere Bauaufsichtsbehörde



Gottfried Nisslmüller

Landrat

erfolgt.

Die Bekanntmachung der Genehmigung durch ist gemäß § 6 (5) BauGB am 25. Okt. 2001 erfolgt.



VG Lingenfeld, den 26. Okt. 2001

Bürgermeister

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137)
- Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken - Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

ERLÄUTERUNGEN

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Lingenfeld wurde am 25.07.2000 von der Kreisverwaltung Germersheim unter Az.: 610-12/LIN genehmigt und durch die Bekanntmachung am 27.06.2001 rechtswirksam.

Die Planänderung betrifft einen rd. 1,0 ha großen bisher als Grünfläche - Sportfläche dargestellten Bereich.

Unmittelbarer Anlass für die Abweichung vom bisherigen Flächennutzungsplan 2000 war die Möglichkeit, den an dieser Stelle beengt liegenden Sportplatz an eine andere Stelle in der Gemarkung zu verlagern und somit diese Fläche in unmittelbarer Ortsnähe einer baulichen Nutzung zuzuführen und damit die Ortslage abzurunden

Im damaligen Aufstellungsverfahren zum jetzt rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2000 wurde diese Sportplatzfläche der Ortsgemeinde WEINGARTEN zunächst als Baufläche vorgesehen. Mit den damals vorgesehenen Baugebietsausweisungen wurde jedoch der prognostizierte Bedarf weit übertroffen. Zur Anpassung an den prognostizierten Wohnbauflächenbedarf wurde diese Baufläche daher zurückgestellt und einer zusammenhängenden Entwicklung im Westen der Ortslage auf z.T. bereits baulich genutzten Flächen Vorrang eingeräumt.

Mit der jetzt konkret geplanten Verlegung des Sportplatzes ergibt sich die Möglichkeit, das langfristig vorgesehene jedoch zurückgestellte Ziel einer baulichen Entwicklung in diesem Bereich, trotz einer Überschreitung des prognostizierten Bedarfs an Wohnbauflächen (anrechenbar rd. 0,5 ha aus einem Mischgebiet) weiterzuverfolgen. Zur Verhinderung von Fehlentwicklungen an dieser Stelle der Gemeinde hat der Gemeinderat von Weingarten daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Dem Entwicklungsziel hat sich auch die Verbandsgemeinde Lingenfeld angeschlossen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Bebauung zu schaffen hat der Verbandsgemeinderat die Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Punkt beschlossen.

Die geänderte Planung wird auf den nachfolgenden Seiten dargestellt und begründet.

BEGRÜNDUNG

1. Planungsziel und Verfahren

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Lingenfeld ist das zur Änderung vorgesehene Gebiet als Grünfläche/Sportplatz dargestellt. Mit der Verlegung des vorhandenen, an dieser Stelle beengt liegenden Sportplatzes an eine andere Stelle in der Gemarkung wird diese Fläche frei für andere Nutzungen.

Mit einer Bebauung der Fläche in unmittelbarer Nähe zu der vorhandenen Bebauung wird die bebaute Ortslage in diesem Bereich abgerundet und ortsnahe verkehrs- und versorgungstechnisch gut erschlossene Ressourcen werden für die bauliche Entwicklung der Gemeinde ausgeschöpft. Den langfristigen Entwicklungszielen der Gemeinde wird durch die vorgesehene Änderung der Flächendarstellung Rechnung getragen und gleichzeitig können gegenseitig störende Nutzungen entflochten werden.

Daher ist vorgesehen, die Fläche umzuwidmen und als geplante gemischte Baufläche darzustellen.

Zur Sicherung der Entwicklung in diesem Bereich soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur weiteren Baugebietsentwicklung zu schaffen ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan 2000 zu ändern.. Die Bearbeitung des Flächennutzungsplans - Änderungsplan 1 - und eines Bebauungsplanes erfolgt daher im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

2. Gebietsabgrenzung, Gebietsgröße

Die geplante gemischte Baufläche schließt im Norden und Westen unmittelbar an die vorhandenen bebauten Flächen der Ortsgemeinde Weingarten an. Östlich des Plangebietes liegt eine Gärtnerei und im Süden grenzen Grünflächen mit Sportanlagen an.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze der Schulstraße,
- im Westen durch die östliche Grenze des Schulgrundstücks,
- im Süden durch eine Grundstücksgrenze rd. 90 m südlich der Schulstraße,
- im Osten durch die vorhandene Gärtnerei.

Die Fläche hat eine Größe von insgesamt rd. 1.0 ha.

3. Planinhalte

Durch die Lage des Gebietes an der Schulstraße innerhalb des Ortes zwischen einer Gärtnerei, der Schule und im Zugangsbereich zu den Sportflächen eignet sich die Fläche außer für Wohnzwecke auch für andere z.B. gewerbliche nicht wesentlich störende Nutzungen. Sowohl aus wirtschaftlichen als auch aus Gründen des Immissionsschutzes ist daher eine Darstellung der Fläche als geplante gemischte Baufläche angebracht.

Zur Sicherung der Randeingrünung wird im Süden des Änderungsbereichs eine Grünfläche dargestellt.

4. Immissionen / Emissionen

Durch die Nähe der Fläche zum südlich und südwestlich gelegenen Sportplatz sowie zur Gärtnerei und Schule sind zumindest zeitweise Immissionsbelastungen für eine Wohnnutzung auf der Fläche nicht vollständig auszuschließen. Die Fragen eines erforderlichen Immissionsschutzes werden im Rahmen der Bebauungsplanung geklärt.

5. Landschaftsplanung / Ökologische Bewertung

Durch die Planänderung werden keine Schutzgebiete nach Landespflegegesetz, d.s. u.a. Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale und Biotope nach § 24 Landespflegegesetz, betroffen.

Mit der Bebauung sind Veränderungen im Boden und Wasserhaushalt zu erwarten, da voraussichtlich der Grad der Versiegelung zunimmt. Weniger stark ist

aufgrund der Flächengröße und der Nutzung mit Veränderungen der klimatischen Situation und des Arten- und Biotopschutzes zu rechnen. Durch die Ortsrandeingrünung ist eine Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten.

Die durch den Eingriff eintretenden Änderungen in die Landschaft sollen vorrangig innerhalb des Gebietes durch den Erhalt oder die Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern gemindert, erforderlichenfalls durch Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle der Gemarkung ausgeglichen werden. Entsprechende Kompensationsbereiche sind im Flächennutzungsplan dargestellt.

Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes wird der zu erwartende Eingriff im Detail bewertet und dazu die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt.

6. Altlasten

Das gesamte Plangebiet d.h. die geplante gemischte Baufläche ist im Altlastenkataster nicht erfasst. Altlasten sind auf der Fläche nicht bekannt.

7. Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sind keine Grabungsschutzgebiete bekannt.