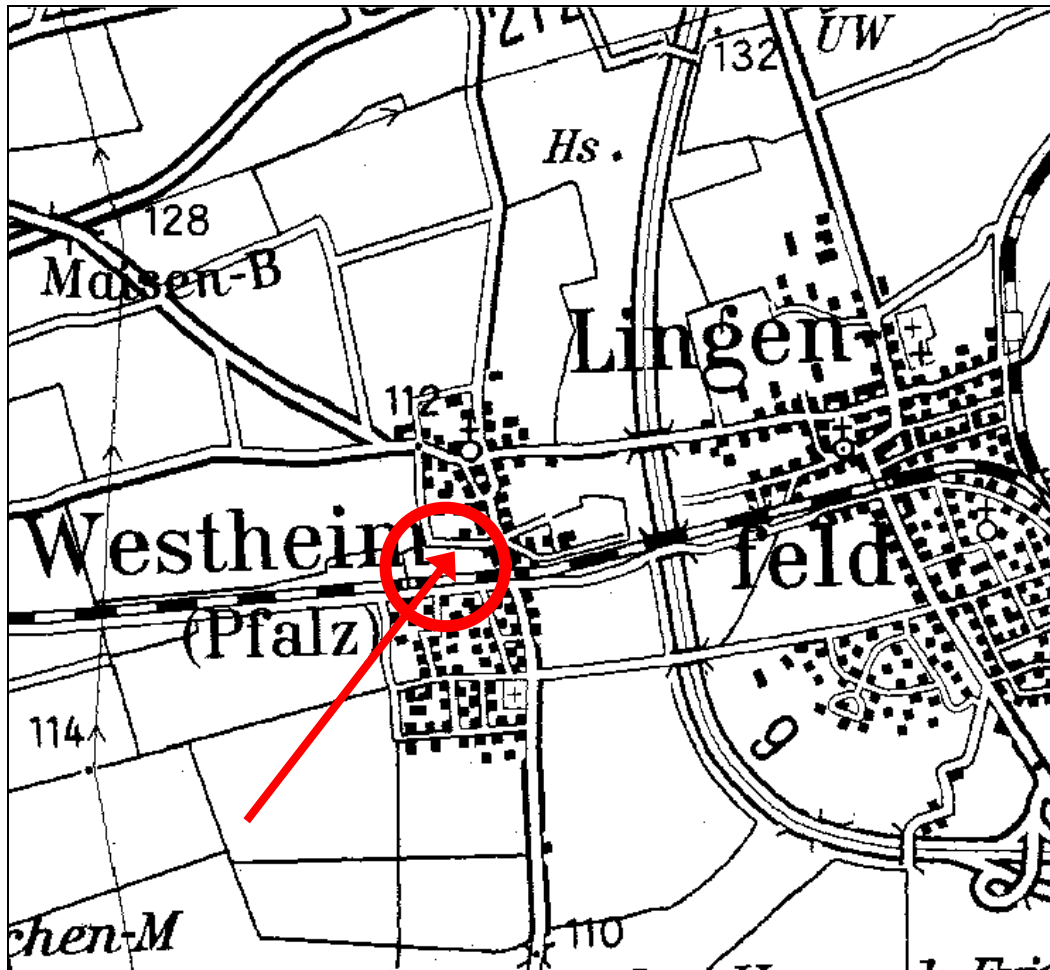


VERBANDSGEMEINDE LINGENFELD

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN · ÄNDERUNGSPLAN 2

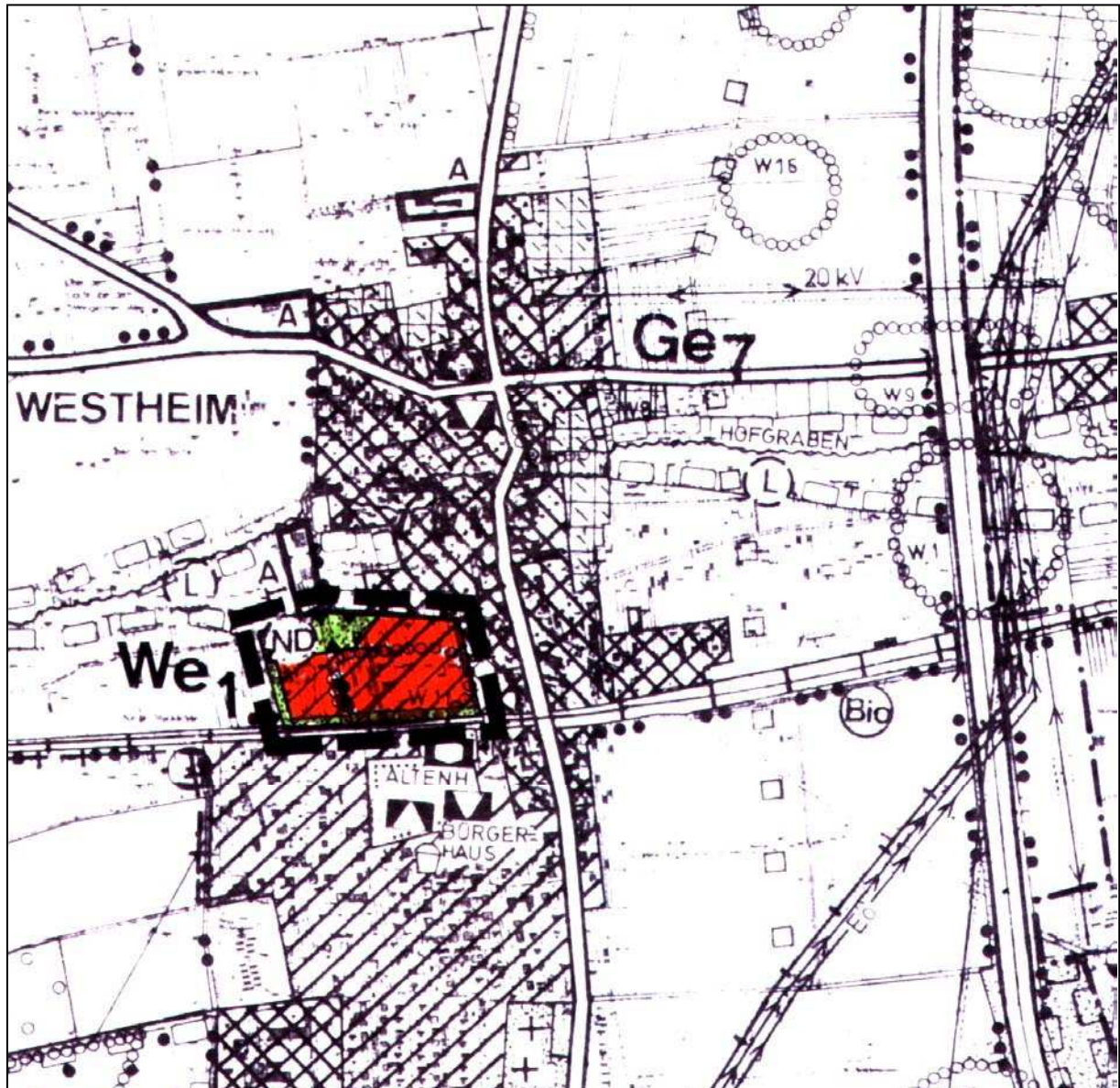


Ortsgemeinde Westheim
Baugebiet "Am Mühlweg"








ERLÄUTERUNGEN SEPTEMBER 2001

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 2
 PLANAUSCHNITT FNP 2000 o.M.
 VERBANDSGEMEINDE LINGENFELD – ORTSGEMEINDE WESTHEIM**



ZEICHENERKLÄRUNG


-  Geltungsbereich der Planänderung
-  Wohnbaufläche geplant
-  Grünfläche geplant
-  Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
-  Naturdenkmal, vorgeschlagen
-  Radweg
-  Grabungsschutzgebiet

**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 13.12.2000 aufgestellt.



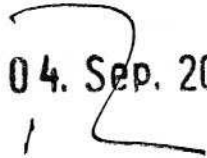
VG Lingenfeld, den **12. Dez. 2000**


Bürgermeister

Dieser Plan wurde gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch in der Zeit vom 03.08.2001 bis einschl. 03.09.2001 öffentlich ausgelegt.



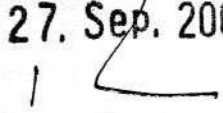
VG Lingenfeld, den **04. Sep. 2001**


Bürgermeister

Der Verbandsgemeinderat der Verbandsgemeinde Lingenfeld hat am **26. Sep. 2001** den Flächennutzungsplan-Entwurf als Flächennutzungsplan/Änderungsplan 2 beschlossen.



VG Lingenfeld, den **27. Sep. 2001**

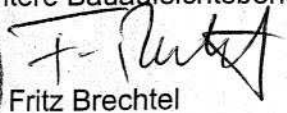

Bürgermeister

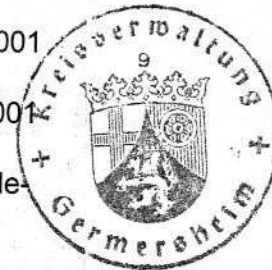
Genehmigungsvermerk:

Genehmigt

mit Verfügung vom 22.11.2001
Az.: 610-12/LIN
Germersheim, den 22.11.2001
Kreisverwaltung
Untere Bauaufsichtsbehörde



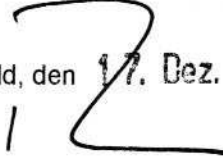

Dr. Fritz Brechtel
Landrat



Die Bekanntmachung der Genehmigung durch ist gemäß § 6 (5) BauGB am **13. Dez. 2001** erfolgt.



VG Lingenfeld, den **17. Dez. 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 Entwicklung von Wohnbauflächen für den Eigenbedarf in der Ortsgemeinde Westheim im Bereich zwischen dem Altort und den Neubaugebieten südlich der Bahnlinie wurde bereits im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes geprüft. Mit der Darstellung der Wohnbaufläche (We 1) sollten diese beiden Bereiche besser miteinander verbunden werden.

Unmittelbarer Anlass für die Abweichung vom bisherigen Flächennutzungsplan 2000 waren die sich im Rahmen der Bebauungsplanung für das Gebiet ergebenden Detailkenntnisse hinsichtlich des erforderlichen Immissionsschutzes für die geplante Wohnbebauung. Bedingt durch den unmittelbar nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb mit Tierhaltung sind Abstände aufgrund von Geruchsemissionen einzuhalten und außerdem sind Lärmschutzmaßnahmen notwendig. Der erforderliche Lärmschutzwall kann jedoch innerhalb der dargestellten Baufläche nicht realisiert werden. Zur Vermeidung von "Umgebungslärm" ist es erforderlich, westlich angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen zusätzlich in einer Tiefe von rd. 80 m in Anspruch zu nehmen. Durch die damit verbundene Zerschneidung von Ackerparzellen entstehen "Restflächen" auf denen eine wirtschaftliche Nutzung durch die Landwirtschaft nicht mehr möglich ist. Es bietet sich an, die Bauflächen auf diese Grundstücke auszudehnen und damit Wohnbauflächen, die aufgrund der erforderlichen Immissionsschutzanlagen wegfallen müssen, im Bereich der ausgewiesenen Wohnbaufläche We1 auszugleichen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Baugebietsentwicklung zu schaffen hat der Verbandsgemeinderat Lingenfeld sich den Zielen der Ortsgemeinde angeschlossen und die Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich beschlossen.

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

BEGRÜNDUNG

1. Planungsziel und Verfahren

Die Planänderung ist notwendig, um die Bebauungsplanung an die sich ergebenden Erfordernisse durch die Immissionsbelastungen aus dem nördlich angrenzenden Aussiedlerbetrieb anpassen zu können. Dazu ist vorgesehen, auf einer Grünfläche im Nordwesten des Plangebietes einen Lärmschutzwall einzurichten und auch den Abstand der geplanten Wohnbebauung zum Aussiedlerhof zu vergrößern. Gleichzeitig bietet sich damit die Möglichkeit, eine gute Randeingrünung zu schaffen und eine gute Einbindung des Gebietes in die Landschaft zu erreichen.

Die grundlegenden Ziele für die bauliche Entwicklung der Gemeinde werden durch die vorgesehenen Änderungen der Flächendarstellungen nicht berührt. Dem Ziel, die vorhandenen Siedlungsteile des Altortes nördlich und der Neubaugebiete südlich der stillgelegten Bahnlinie stärker miteinander zu verbinden, wird Rechnung getragen.

Sowohl aus wirtschaftlichen, umlegungsrechtlichen und aus Gründen des Immissionsschutzes ist eine Planänderung mit einer Erweiterung der Wohnbaufläche in die angrenzende landwirtschaftlich genutzte Fläche angebracht.

Der Änderungsbereich umfasst die im genehmigten Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Lingenfeld dargestellte geplante Wohnbaufläche (We 1), in dem der westliche und nordwestliche Bereich abzuändern ist, sowie westlich davon einen bisher als "landwirtschaftliche Nutzfläche" dargestellten rd. 0,8 ha großen Bereich, der jetzt als Wohnbaufläche und Grünfläche dargestellt wird.

Die Bearbeitung des Flächennutzungsplans - Änderungsplan 2 - und des Bebauungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

2. Gebietsabgrenzung, Gebietsgröße

Die bisher vorgesehene Wohnbaufläche schließt an zentraler Stelle zwischen Altort und den Neubaugebieten südlich der Bahnlinie unmittelbar an die vorhandenen Bauflächen der Ortsgemeinde Westheim an und soll jetzt um rd. 80 m nach Westen erweitert werden. Im Nordwesten des Gebietes ist eine Grünfläche mit Lärmschutzwall vorgesehen. Das Plangebiet umfasst die bisherige Wohnbaufläche We 1 sowie die Erweiterung nach Westen. Es wird begrenzt:

- im Süden durch die Bahnlinie
- im Osten und Nordosten durch die vorhandenen Bauflächen
- im Norden durch einen Wirtschaftsweg
- im Westen durch einen Wirtschaftsweg im Abstand von rd. 250 m westlich der Bebauung am Mühlweg

Das ursprünglich geplante Gebiet von rd. 2,6 ha wird somit nach Westen um rd. 0,8 ha auf insgesamt rd. 3,4 erweitert. Die Erweiterungsfläche war bisher als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Von der ursprünglich geplanten Wohnbaufläche entfallen rd. 0,3 ha für den Immissionsschutz. Durch die Erweiterung werden jedoch rd. 0,5 ha als Wohnbauflächen hinzugewonnen. Damit erhöht sich die Wohnbaufläche um rd. 0,2 ha auf insgesamt rd. 2,8 ha. Die restliche Fläche von rd. 0,6 ha entfällt auf Grünflächen mit Immissionsschutzfunktionen.

Das Gebiet grenzt im Nordwesten an das Naturschutzgebiet „Quechniederung-Bellheimer Wald“ an.

3. Planinhalte

Die Wohnbauflächendarstellung wird aus der Wohnbaufläche (We 1) übernommen, im Nordwesten neu abgegrenzt und in westlicher Richtung erweitert. Die Randeingrünung der Wohnbaufläche kann an den neuen westlichen Gebietsrand verschoben werden. Die Planerweiterung betrifft einen bisher als Landwirtschaftsfläche dargestellten Bereich.

Im Flächennutzungsplan wurde für die Ortsgemeinde Westheim ein Wohnbauflächenbedarf von rd. 4,7 ha prognostiziert. Durch die bisherigen Baugebietsausweisungen wurde der prognostizierte Bedarf jedoch nicht vollständig gedeckt. Mit der geplanten zusätzlichen Wohnbaufläche von rd. 0,2 ha wird die im Flächennutzungsplan 2000 ermittelte Minderausweisung zwar reduziert, es verbleibt jedoch auch nach der Planänderung eine Minderausweisung von rd. 0,4 ha.

Der für die Sicherung der Wohnbaunutzung erforderliche Immissionsschutz ist über einen Lärmschutzwall zu erbringen. Dazu wird eine Grünfläche im Nordwesten des Änderungsbereiches dargestellt, die sowohl den Lärmschutzwall aufnehmen kann als auch ausreichend Abstand zwischen der Wohnbebauung und dem Aussiedlerbetrieb schafft. Sie umfasst einen Bereich der Erweiterungsfläche und einen Teil der bisher geplanten Wohnbaufläche We1. Da die Grünfläche für Maßnahmen des Immissionsschutzes dient, wird sie als "Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen" umgrenzt.

Im Bereich der übernommenen geplanten Wohnbaufläche (We1) ist ein Grabungsschutzgebiet dargestellt. Am nördlichen Gebietsrand ist ein von der Landschaftsplanung vorgeschlagenes Naturdenkmal eingetragen. Beide Eintragungen werden in die Änderungsplanung unverändert übernommen. Die Radwegeverbindung ist auch weiterhin sicherzustellen und ist durch das Gebiet zu führen.

4. Immissionen / Emissionen

Von dem nördlich des Gebietes liegenden landwirtschaftlichen Aussiedlerhof gehen Lärm und Geruchsemissionen aus. Um die Auswirkungen auf die Wohnbebauung zu mindern, sind aktive Immissionsschutzanlagen vorzusehen. Hierfür ist eine Abstandsfläche mit Lärmschutzwall geplant. Diese Fläche ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt und im Norden als "Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen" umgrenzt. Durch die Abstandsfläche werden gleichzeitig die Auswirkungen durch Gerüche reduziert.

Im Bebauungsplan sind die für einen ausreichenden Immissionsschutz erforderlichen Maßnahmen festzusetzen.

5. Landschaftsplanung

Das Erweiterungsgebiet wird z.Zt. landwirtschaftlich intensiv genutzt.

Im Landschaftsplan war bereits eine Wohnbauflächenerweiterung weiter nach Westen vorgesehen, die den jetzt zusätzlich überplanten Bereich mit einschloss, so dass auch für die Erweiterungsfläche diese landespflegerische Beurteilung übernommen werden kann. Der Eingriff wurde damals von der Landespflege als gering bis mäßig beurteilt.

Durch die Randeingrünung und die Bepflanzung des Lärmschutzwalls wird eine Einbindung des Gebietes erreicht, so dass negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild nicht zu erwarten sind.

In das nordwestlich liegende Naturschutzgebiet „Queichniederung-Bellheimer Wald“ wird nicht eingegriffen und wird in seinen Funktionen nicht beeinträchtigt. An der Grenze zum Naturschutzgebiet ist eine Grünfläche (mit Lärmschutzwall) geplant und damit ein zusätzlicher Puffer zur Wohnbebauung vorgesehen.

Die durch den Eingriff eintretenden Änderungen in die Landschaft und die einzelnen Landschaftsfaktoren sollen innerhalb des Gebietes u.a. durch Baum- und Strauchpflanzungen gemindert, erforderlichenfalls durch Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle der Gemarkung ausgeglichen werden. Entsprechende Kompensationsbereiche sind im Flächennutzungsplan 2000 bereits dargestellt.

Der Eingriff ist im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes zu prüfen, erforderlichenfalls sind Ersatzmaßnahmen festzusetzen.

6. Altlasten

Das gesamte Plangebiet d.h. die Wohnbaufläche und die Erweiterung sowie die Grünfläche sind im Altlastenkataster nicht erfasst. Altlasten auf der Fläche sind nicht bekannt.

7. Denkmalschutz

Innerhalb des im Flächennutzungsplan 2000 geplanten Wohngebietes WE 1 ist ein Grabungsschutzgebiet dargestellt, das unverändert übernommen wird. Die Bereiche mit Planänderungen, d.h. der zusätzlichen Wohnbaufläche und der geplanten Grünfläche liegen jedoch außerhalb von Grabungsschutzgebieten.

An den weiteren Verfahren und Planungen ist das Landesamt für Denkmalpflege, archäologische Denkmalpflege, Speyer, zu beteiligen

S c h a r a + F i s c h e r
Mannheim, 04.09.2001