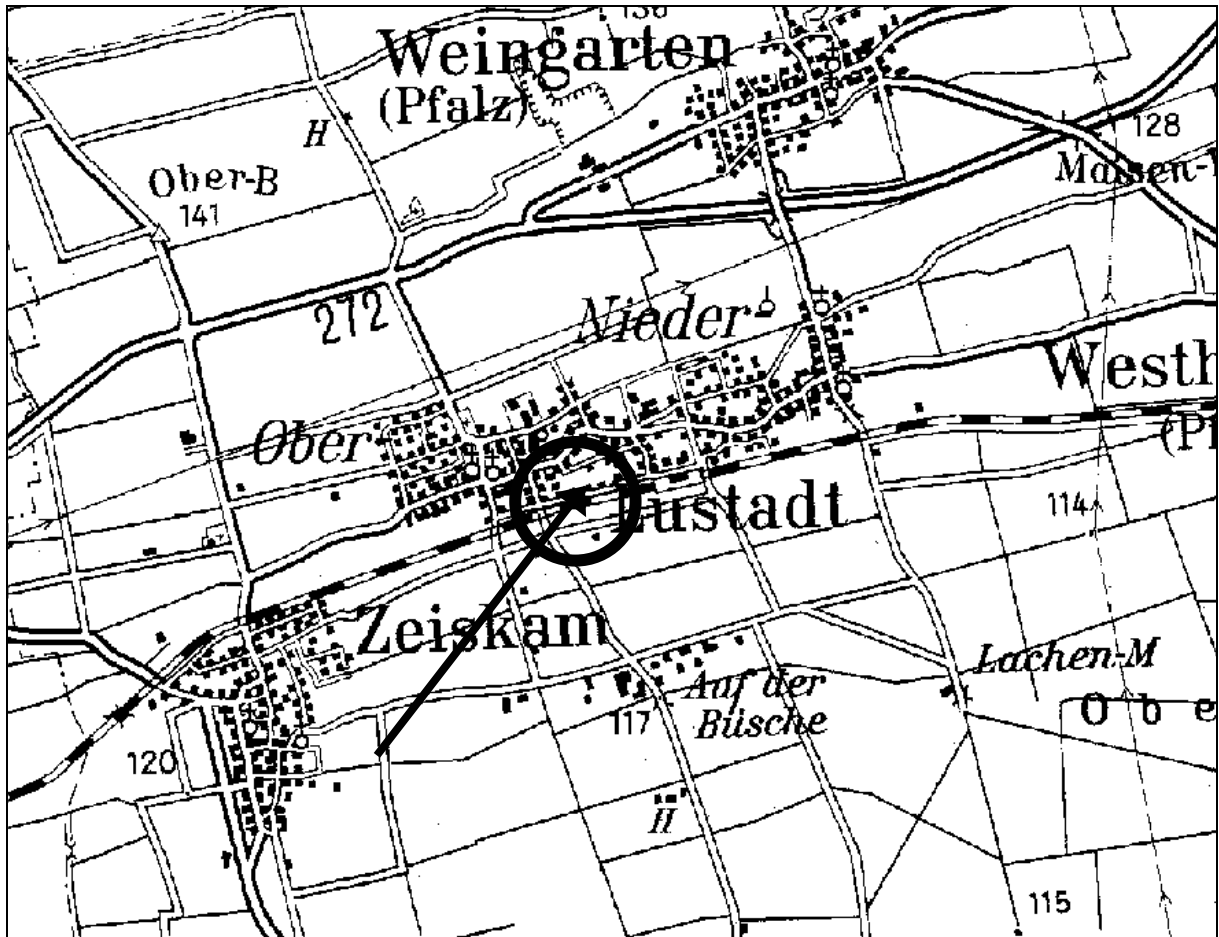


# VERBANDSGEMEINDE LINGENFELD

## FLÄCHENNUTZUNGSPLAN · ÄNDERUNGSPLAN 4

---



**Wohnbaufläche**  
**Südlich der Bahnhof- und Burgstraße**

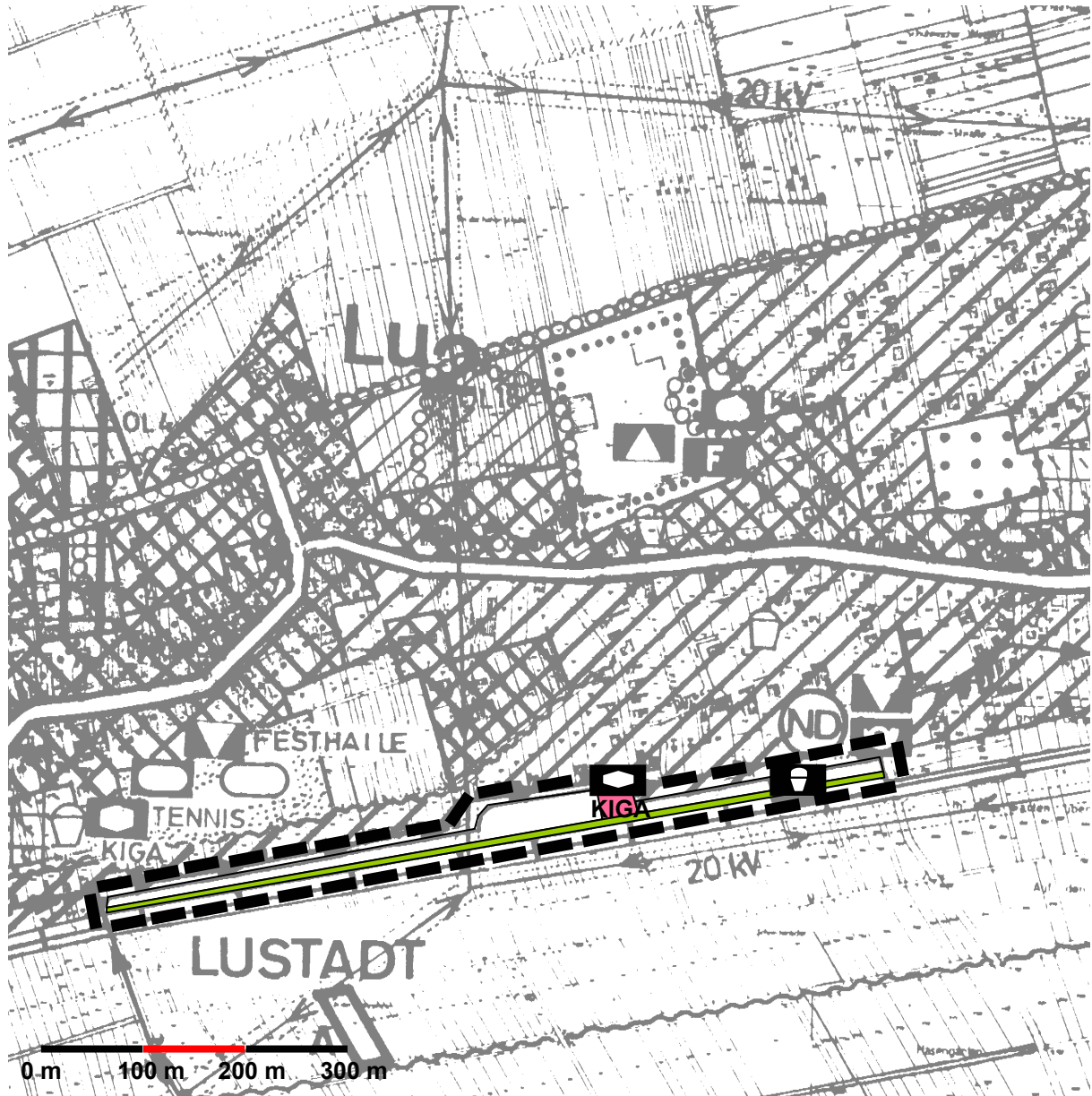
im Bereich Ortsgemeinde Lustadt

**PLAN UND ERLÄUTERUNGEN    JULI 2003**






---

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](mailto:scharafischer@t-online.de)

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN – ÄNDERUNGSPLAN 4  
 PLANAUSCHNITT FNP 2010 o.M.  
 VERBANDSGEMEINDE LINGENFELD – ORTSGEMEINDE LUSTADT**



**Zeichenerklärung**

-  Wohnbaufläche
-  Fläche für Gemeinbedarf Kindergarten
-  Grünfläche
-  Spielplatz
-  Geltungsbereich der Planänderung

Dieser Plan wurde gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch durch Beschluss des Verbandsgemeinderates vom 26. Sep. 2001 aufgestellt.



VG Lingenfeld, den 27. Sep. 2001

*[Handwritten signature]*

Bürgermeister

Dieser Plan wurde gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch in der Zeit vom 02. Jan. 2002 bis einschließl. 03. Feb. 2002 öffentlich ausgelegt.



u. 13. Sep. 2002

VG Lingenfeld, den 14. Sep. 2002

*[Handwritten signature]*

Bürgermeister

Der Verbandsgemeinderat der Verbandsgemeinde Lingenfeld hat am 25. Sep. 2002 den Flächennutzungsplan-Entwurf als Flächennutzungsplan/Änderungsplan 4 beschlossen.



VG Lingenfeld, den 26. Sep. 2002

*[Handwritten signature]*

Bürgermeister

Genehmigungsvermerk:

**Genehmigt**

Mit Verfügung vom 31.07.2003

Az.: 610-12 LIN

Germersheim, den 31.07.2003

**Kreisverwaltung**

Untere Bauaufsichtsbehörde-



*[Handwritten signature]*

Dr. Fritz Brechtel  
Landrat



Die Bekanntmachung der Genehmigung durch 14. Aug. 2003 ist gemäß § 6 (5) BauGB am 14. Aug. 2003 erfolgt.



VG Lingenfeld, den 15. Aug. 2003

*[Handwritten signature]*

Bürgermeister

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. I 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762)
- 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 Lingenfeld unter Az.: 610-12/LIN genehmigt und durch die Bekanntmachung am 27.06.2001 rechtswirksam. Seither wurden insgesamt 3 Änderungsplanungen durchgeführt. Für den Bereich der jetzt geplanten Flächennutzungsplanänderung lag bisher keine Änderungsplanung vor.

Die Planänderung betrifft das ehemalige Bahngelände zwischen der stillgelegten Nebenstrecke Landau-Germersheim im Süden und der bebauten Ortslage im Norden. Durch die Streckenstilllegung wird ein Teil der Bahnanlagen im Bereich des ehemaligen Bahnhofs Lustadt nicht mehr benötigt. Die Deutsche Bahn-AG beabsichtigt daher diese Flächen, die nicht unmittelbar zu den Gleisanlagen gehören, zu veräußern. Dadurch ergibt sich die Möglichkeit diesen direkt am südlichen Ortsrand liegenden und von der Gleistrasse im Süden begrenzten Geländestreifen einer baulichen Nutzung zuzuführen. Die Deckung des Bauflächenbedarfs auf innerörtlichen Freiflächen bzw. Flächen zur Ortabrundung erhält damit Vorrang vor einer baulichen Nutzung von bisher unverbauten Außenbereichen. Die Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich kann dadurch verringert werden.

Die ehemaligen Bahnflächen sind von einer vorhandenen, voll ausgebauten Straße aus direkt erschließbar, so dass der Erschließungsaufwand im Vergleich zu anderen Flächen im Außenbereich gering ist. Mit der Umnutzung der ehemaligen Bahnfläche wird auch der südliche Ortsrand abgerundet und neu gestaltet.

In Anlehnung an die angrenzende Wohnbebauung ist daher eine Nutzung des Geländes als Wohnbaufläche geplant. Zusätzlich wird eine Fläche für Gemeinbedarf zum Bau eines Kindergartens vorgesehen. Unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestands (u.a. ND „Roßkastanie beim Bahnhof Lustadt“) ist westlich des ehemaligen Bahnhofsgebäudes ein Kinderspielplatz geplant. Der vorhandene Gleisbereich der Nebenstrecke Landau-Germersheim wird in die Planänderung nicht einbezogen und bleibt unverändert als Bahnfläche dargestellt, so dass eine Wiederaufnahme des Bahnbetriebs möglich bleibt.

Der Verbandsgemeinderat Lingenfeld schließt sich den Zielen zur baulichen Nutzung der ortsnahen, bereits erschlossenen ehemaligen Bahnfläche an. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen hat der Verbandsgemeinderat die Änderung

des Flächennutzungsplans in diesem Punkt beschlossen. Die Planänderungen sollen im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt werden.

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

## **1. PLANUNGSZIEL**

Die Siedlungsentwicklung der Ortsgemeinde Lustadt hat, wie allgemein im Gebiet der Verbandsgemeinde, in den letzten Jahrzehnten zu einem starken Flächenwachstum in Form neuer Wohnbauflächen geführt. Auch weiterhin ist ein äußerer Siedlungsdruck zu verzeichnen. Dies führt zu der Notwendigkeit weitere Flächen einer baulichen Entwicklung zuzuführen. Dazu sollen vorrangig innerörtliche Freiflächen, sofern sie nicht aus gestalterischen oder ökologischen Gründen freizuhalten sind, zur Deckung des zukünftigen Bauflächenbedarfs genutzt werden. Mit der Nutzung des schmalen Geländestreifen zwischen der Gleistrasse im Süden und der vorhandenen Bebauung im Norden wird dieser planerischen Zielsetzung Rechnung getragen. Die vorhandenen Erschließungs- sowie Ver- und Entsorgungsanlagen lassen eine bessere Ausnutzung zu, so dass der erforderliche Erschließungsaufwand minimiert wird.

Durch die bevorstehende Veräußerung der Flächen nördlich der derzeit stillgelegten Nebenstrecke Landau-Germersheim durch die Deutsche Bahn-AG ergibt sich die Möglichkeit die unbebauten Flächen entlang der Bahn für Wohnzwecke umzunutzen.

Die Gleistrasse der Strecke Landau-Germersheim sind nicht in die Planänderung einbezogen und bleiben unverändert weiterhin als Bahnanlagen dargestellt. Damit bleibt eine Wiederaufnahme des Bahnbetriebes möglich.

Die Umnutzung zu Wohnzwecken erfolgt in Anlehnung an die angrenzende Wohnbebauung und soll sich an den vorhandenen Strukturen orientieren. Bei der Bebauung ist eine ausreichende Durchgrünung des Baugebietes sicherzustellen, so dass ein aufgelockerter Ortsrand im Übergang zur freien Landschaft entsteht.

Innerhalb der Wohnbaufläche wird eine Fläche für einen Kindergarten als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Dadurch kann dem steigenden Bedarf nach Kindergartenplätzen in Lustadt entsprochen werden.

Durch die Darstellung eines Spielplatzes westlich des ehemaligen Bahnhofgeländes können die vorhandenen Bäume (u.a. ND „Roßkastanie beim Bahnhof Lustadt“ in

diesem Bereich erhalten bleiben und in eine gebietsinterne Grünfläche integriert werden.

Daher ist vorgesehen das im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan 2010 als landwirtschaftliche Fläche bzw. als Fläche für Bahnanlagen dargestellte Gebiet im Änderungsplan in eine Wohnbaufläche, eine Fläche für den Gemeinbedarf (Kindergarten) und eine Öffentliche Grünfläche für einen Spielplatz umzuwidmen.

## **2. GEBIETSABGRENZUNG**

Der rd. 4 ha große Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die Burgstraße (westlicher Bereich) und die Bahnhofstraße (östlicher Bereich),
- im Osten durch die Poststraße,
- im Süden durch Nebenstrecke Landau-Germersheim entlang des angrenzenden Feldwegs Flurstück Nr. 472 und
- im Westen durch die Waldstraße.

## **3. ERSCHLIESSUNG**

Die Verkehrserschließung kann über die Burg- und über die Bahnhofstraße erfolgen. Diese Straßen sind voll ausgebaut und erschließen bereits die nördlich gelegenen Baugrundstücke.

Die Ver- und Entsorgung ist über die Anschlüsse im Bereich der Bahnhof- und Burgstraße sichergestellt.

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an die Wasserversorgung des Zweckverbandes Germersheimer Nordgruppe gesichert.

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom kann durch die Pfalzwerke erfolgen.

#### **4. IMMISSIONEN**

Aufgrund des relativ geringen Verkehrsaufkommens ist von den angrenzenden Wohnstraßen und Nutzungen mit keinen Immissionsbelastungen zu rechnen die einer Wohnbebauung entgegenstehen.

Da die Nebenstrecke Landau-Germersheim stillgelegt ist, sind hierdurch keine Immissionsbelastungen für die geplante Wohnnutzung zu erwarten. Bei einer Wiederaufnahme des Bahnbetriebs auf der Strecke Landau-Germersheim wären die Fragen eines dann evtl. erforderlichen Lärmschutzes zu klären. In den nachfolgenden Planungen ist auf die Möglichkeit einer Reaktivierung des Bahnbetriebes und daraus entstehender Immissionsbelastungen für das Gebiet hinzuweisen.

Südlich der geplanten Wohnbaufläche im landwirtschaftlich genutzten Gelände befinden sich drei Hallen von landwirtschaftlichen Betrieben. Durch den Betrieb kann es zu Lärmemissionen kommen. Die Fragen des Immissionsschutzes sind im Bebauungsplanverfahren zu klären.

#### **5 LANDSCHAFTSPLANUNG**

Das Änderungsgebiet ist bisher z.T. als landwirtschaftliche Fläche und z.T. als Fläche für Bahnanlagen dargestellt. Das Gelände wurde jedoch nicht ackerbaulich bewirtschaftet sondern früher von der Bahn genutzt. Die ehemaligen Gleisanlagen sind weitestgehend zurückgebaut. Laderampen und teilversiegelte Flächen deuten auf die ursprüngliche Nutzung hin. Der relativ schmale Geländestreifen zwischen der bebauten Ortslage und der Bahnnebenstrecke weist keine nennenswerte Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auf. Lediglich der Baumbestand westlich des ehemaligen Bahnhofgebäudes ist erhaltenswert und steht teilweise unter Schutz (ND „Roßkastanie beim Bahnhof Lustadt“). Dies wurde in der Planung berücksichtigt, indem der Baumbestand in eine gebietsinterne Spielplatzfläche integriert wird.

Die zulässige Grundflächenzahl, die nach der BauNVO in Wohngebieten zulässig sind, ermöglichen eine gute Durchgrünung des Gebietes. Durch die eing geplante randliche Eingrünung wird ein Übergang in die umgebende Landschaft geschaffen und der südliche Ortsrand aufgewertet.

Durch die Umnutzung der ehemaligen Bahnfläche zu Wohnzwecken wird dem planerischen Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ entsprochen. Für den Naturhaushalt wertvolle Bereiche können dadurch geschont werden. Die landespflegeri-

schen Belange werden durch die vorgesehene Planänderung somit nicht nachteilig berührt. Ob der erforderliche ökologische Ausgleich innerhalb des Gebietes erreicht werden kann oder ob zusätzliche Ersatzflächen an anderer Stelle bereitzustellen sind, ist im Rahmen der nachfolgenden Planungen zu klären. In rechtskräftigen Flächennutzungsplan sind hierzu ausreichend große Kompensationssuchräume dargestellt. Externe Ausgleichsmaßnahmen können auch im Rahmen des „Ökokontos“ dem Eingriff zugeordnet werden.

## **6. ATLASTEN**

Das gesamte Plangebiet ist im Altlastenkataster nicht erfasst. Altlasten auf der Fläche sind nicht bekannt.

## **7. BODENSCHUTZ**

Nördlich der Baufläche außerhalb des Änderungsbereiches wurde auf dem Grundstück der ehemaligen Tankstelle Deutsch eine Grundwasserverunreinigung festgestellt. Weiterführende Untersuchungen haben gezeigt, dass der Grundwasserschaden weiter verbreitet ist, als zunächst angenommen. Sowohl im Oberstrom als auch im Abstrom des nach Südosten gerichteten Grundwassers treten erhöhte LHKW-Konzentrationen auf. Weitere Grundwassermessungen südlich und westlich der ehemaligen Tankstelle sind geplant. Nach bisherigen Erkenntnissen scheint das geplante Baugebiet jedoch nicht von Grundwasserkontaminationen betroffen zu sein. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die weiteren Untersuchungsergebnisse zu berücksichtigen.

## **8. DENKMALSCHUTZ**

Innerhalb des Plangebietes sind keine Grabungsschutzgebiete oder Kulturdenkmale bekannt.