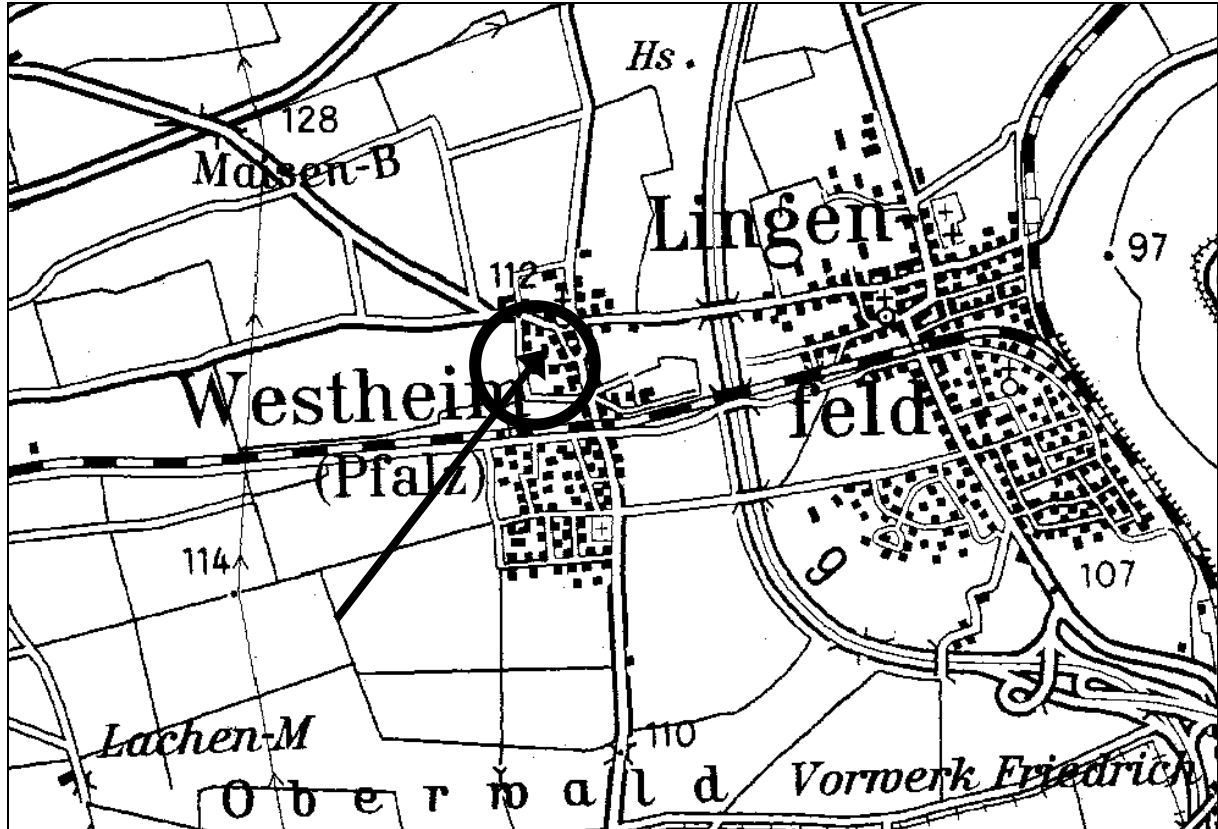


VERBANDSGEMEINDE LINGENFELD

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN · ÄNDERUNGSPLAN 5



**Wohnbaufläche
„Obere Straße“**

im Bereich Ortsgemeinde Westheim

PLAN UND ERLÄUTERUNGEN NOVEMBER 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 5
PLANAUSCHNITT FNP 2010 o.M.
VERBANDSGEMEINDE LINGENFELD – ORTSGEMEINDE WESTHEIM**



Zeichenerklärung

 **Wohnbaufläche**

 **Geltungsbereich der Planänderung**

Schara + Fischer
Büro für Stadtplanung und Architektur - Mannheim

Der Änderungsbeschluss wurde in der Sitzung des Verbandsgemeinderates Lingenfeld vom 26.09.2001 gefasst.

Die Veröffentlichung des Änderungsbeschlusses erfolgte am 04.10.2001 im Amtsblatt Nr. 40/2001. Die zeitgleich veröffentlichte vorgezogene Bürgerbeteiligung fand in der Zeit vom 05.10.2001 bis 19.10.2001 statt. Bedenken und Anregungen wurden nicht vorgetragen.

Der Annahme- und Entwurfsbeschluss erfolgte in der Sitzung des Verbandsgemeinderates vom 12.12.2001.

Die Bekanntmachung der Entwurfsoffenlage erfolgte am 20.12.2001 im Amtsblatt Nr. 51+52/2001. Die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 02.01.2002 bis 04.02.2002.

Zeitgleich fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB statt.

Über die vorgetragenen Bedenken und Anregungen hat der Verbandsgemeinderat am 20.03.2002 beschlossen. Die Information hierüber erfolgte am 25.03.2002.

Der Verbandsgemeinderat Lingenfeld hat in seiner Sitzung vom 20.03.2002 den Feststellungsbeschluss zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes 2010 gefasst.

Der Ortsgemeinderat Westheim hat in seiner Sitzung vom 08.04.2002 der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes 2010 gemäß § 67 Abs. 2 BauGB zugestimmt.



Genehmigungsvermerk:

Lingenfeld, den 10.04.2002


Bürgermeister



Genehmigt

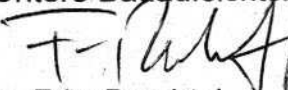
mit Verfügung vom 24.04.2002

Az.: 610-12 LIN

Germersheim, den 24.04.2002

Kreisverwaltung

-Untere Bauaufsichtsbehörde-

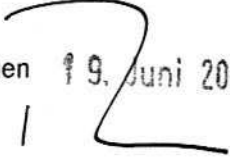

Dr. Fritz Brechtel
Landrat



Die Bekanntmachung der Genehmigung durch die Kreisverwaltung Germersheim ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am **31. MAI 2002**... erfolgt.



Lingenfeld, den 19. Juni 2002


Bürgermeister

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 4 Änderungsplanungen durchgeführt. Für den Bereich der jetzt geplanten Flächennutzungsplanänderung lag bisher keine Änderungsplanung vor.

Die Struktur des Ortskerns von Westheim ist von landwirtschaftlichen Anwesen geprägt. Dies gilt auch für den rd. 0,7 ha großen Bereich südlich der „Obere Straße“, der im Flächennutzungsplan bisher gänzlich als Dorfgebiet (MD) dargestellt war. Der fortschreitende Strukturwandel macht sich auch in Westheim bemerkbar. In der Folge wird ein Großteil der landwirtschaftlichen Gebäude nicht mehr bestimmungsgemäß genutzt. Veränderungen an der Bebauung und der Nutzung im Gebiet sind absehbar.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Obere Straße“ soll diese Entwicklung geordnet werden. Geplant ist die Umwidmung von innerörtlichen Fläche im rückwärtigen Bereich landwirtschaftlicher Anwesen für Wohnzwecke. Die Randbereiche entlang der „Obere Straße“ und der Raiffeisenstraße bleiben weiterhin als Dorfgebiet ausgewiesen.

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 naturräumlich reizvolle und siedlungsstrukturell günstige Lage der Ortsgemeinde Westheim hat in den letzten Jahrzehnten zu einem starken Flächenwachstum in Form neuer Wohnbauflächen geführt. Auch weiterhin ist ein äußerer Siedlungsdruck auf vorhandene Freiflächen zu verzeichnen. Gleichzeitig kann die ursprünglich landwirtschaftlich genutzte Baustruktur im alten Ortskern nicht mehr den Ansprüchen an ein zeitgemäßes Wohnen gerecht werden. Dies führte in der letzten Zeit zu einem Verfall der historischen Bausubstanz und einer zunehmenden Abwanderung der Bevölkerung aus dem Ortskern.

Auch im Gebiet südlich der „Obere Straße“, das im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan 2010 gänzlich als Dorfgebiet (MD) dargestellt wurde, ist diese Entwicklung zu beobachten. Geplant ist daher die funktional und gestalterische Nachverdichtung und Neuordnung der Grundstückszuschnitte im Gebiet unter Berücksichtigung der historischen Bauweise und der umgebenden Nutzungen.

Durch die Beibehaltung der Ausweisung als Dorfgebiet im Randbereich entlang der „Obere Straße“ und der Raiffeisenstraße bleibt der dörfliche Charakter mit seinen gemischten Nutzungsformen im alten Ortskern erhalten. Gleichzeitig kann durch die Ausweisung als Wohnbaufläche im Innenbereich einem durch den Strukturwandel bedingten zunehmenden Verfall der alten, ehemals landwirtschaftlich genutzten Bausubstanz begegnet werden. Durch die Ausweisung als Wohnbaufläche werden mit dem Wohnen unverträgliche Nutzungen ausgeschlossen.

Die Wohnnutzung entspricht dem steigenden Bedarf nach modernen Wohnformen im ländlichen Raum. Durch die gestalterisch auf die historische Bausubstanz abgestimmte Einbindung der Wohnnutzung wird das Wohnen im alten Ortskern mit hoher Wohnqualität ermöglicht. Dem Abwandern der Bevölkerung aus dem Altort soll damit entgegengewirkt und die Identifikation der Bewohner mit der Gemeinde gestärkt werden. Zudem werden durch die Innenentwicklung wertvolle Außenbereiche geschont, d.h. Außenbereiche werden freigehalten und erst bei weiterem Bedarf an Wohnbauflächen einer baulichen Nutzung zugeführt.

2. GEBIETSABGRENZUNG

Der rd. 0,7 ha große Geltungsbereich des im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplans „Obere Straße“ wird im Norden durch die Obere Straße, im Osten durch die Raiffeisenstraße, im Süden durch die nördlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke mit den Flurstücken Nr. 121/1, 154, 156, 147, 146 und im Westen durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke mit den Flurstücken Nr. 186 (neue Grenze), 182/2, 182/ 178, 175/2 (Haardtweg) begrenzt.

- Die Grundstücke, die direkt an die „Obere Straße“ und die Raiffeisenstraße angrenzen sind von der Flächennutzungsplanänderung nicht betroffen, da hier Dorfgebiet als Art der baulichen Nutzung dargestellt ist.
- Die Flächennutzungsplanänderung (Dorfgebiet in Wohnbaufläche) ist für den rückwärtigen Bereich (2. Reihe-Bebauung) der Grundstücke an der „Obere Straße“ und der Raiffeisenstraße erforderlich.
- Die Grenze der Flächennutzungsplanänderung im Süden und Westen entspricht der Begrenzung des Bebauungsplans „Obere Straße“ (im Süden durch die nördlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke mit den Flurstücken Nr. 121/1, 154, 156, 147, 146 und im Westen durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke mit den Flurstücken Nr. 186 (neue Grenze), 182/2, 182/ 178, 175/2).

Das Gebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum alten Ortskern.

3. ERSCHLIESSUNG

Die Verkehrserschließung erfolgt von der Raiffeisenstraße über die Grundstücke mit der Flurstück Nr. 120 und 120/2. Das Flurstück Nr. 186 wird über einen Wohnweg erschlossen. Durch die Neuordnung der Grundstücke werden die „rückwärtigen“ Bereiche ohne Durchgang über das jeweilige Stammgrundstück zugänglich.

Das Gebiet kann über den vorhandenen Mischwasserkanal in der Raiffeisenstraße an die vorhandene Kläranlage angeschlossen werden.

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/EMISSIONEN

Die das Plangebiet im Norden begrenzende „Obere Straße“ ist täglich mit durchschnittlich 4.500 Kfz (DTV = durchschnittlicher täglicher Verkehr) belastet. Auf Berechnungsgrundlage der RLS-90 (Richtlinie für den Lärmschutz im Städtebau) wurden die dadurch verursachten voraussichtlichen Lärmimmissionen für das geplante allgemeine Wohngebiet abgeschätzt. Nach der DIN 18005 (Lärmschutz im Städtebau) liegen die Orientierungswerte in allgemeinen Wohngebieten bei 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Aufgrund der überschlägigen Berechnung der Lärmimmissionen, die im Rahmen des Bebauungsplans ermittelt wurden, liegen die Werte in der Nacht mit 47 dB(A) geringfügig um rd. 2 dB(A) über dem Orientierungswert. Diese Überschreitung der Orientierungswerte ist als geringfügig einzustufen und schließen eine Wohnnutzung nicht aus. Zudem wurde die Berechnung auf Grundlage freier Schallausbreitung durchgeführt, so dass die vorhandene Bebauung an der Obere Straße und deren abschirmende Wirkung keine Berücksichtigung fanden. Damit ist davon auszugehen, dass die Immissionswerte die Orientierungswerte nach der DIN 18005 in der Regel nicht überschreiten. Eine abschließende Klärung über eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen erfolgt im Bebauungsplan.

5 LANDSCHAFTSPLANUNG

Das Änderungsgebiet ist bisher als Dorfgebiet dargestellt. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan geregelt. In Dorfgebieten ist nach § 17 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,6 als Höchstmaß zulässig. Im Vergleich mit dem bisher zulässigen Maß der baulichen Nutzung werden die Eingriffe durch die Planänderung verringert, da in allgemeinen Wohngebieten nur eine Grundflächenzahl von 0,4 als Höchstmaß zulässig ist. D.h. gegenüber den bisher auf den Grundstücken zulässigen Eingriffen ist eine geringere Versiegelung von Grund und Boden zu erwarten. Damit wird eine intensivere Durchgrünung als in einem Dorfgebiet möglich. Die landespflegerischen Belange werden durch die vorgesehene Planänderung somit nicht nachteilig gegenüber der bisher vorhandenen und zulässigen Nutzung verändert. Eventuell erforderliche Ausgleichsmaßnahmen für die unbebauten Freiflächen und Gärten im Innenbereich des Gebietes sind im Bebauungsplanverfahren zu ermitteln und mit geeigneten Festsetzungen zu sichern. Sind die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen nicht innerhalb des Bebauungsplangebiets „Obere Straße“ durchzuführen, muss ein Ausgleich an anderer Stelle sichergestellt werden. Externe

Ausgleichsmaßnahmen können auch im Rahmen des „Ökokontos“ dem Eingriff zugeordnet werden.

6. ALTLASTEN

Das gesamte Plangebiet ist im Altlastenkataster nicht erfasst. Altlasten auf der Fläche sind nicht bekannt. Die bisherigen Nutzungen lassen auch auf keinen Altlastenverdacht schließen.

7. DENKMALSCHUTZ

Innerhalb des Plangebietes sind keine Grabungsschutzgebiete oder Kulturdenkmale bekannt.

SCHARA + FISCHER

Mannheim den 22.11.2001