

Bauleitplanung der Gemeinde Altenstadt

Änderung des Flächennutzungsplanes für 3 Teilbereiche:

TB 1 : Bereich Feuerwehrstandort Lindheim/Heegheim

TB 2 : Bikananlage Lindheim

TB 3 : Bereich „Neuer Weg“ Lindheim

- Begründung Entwurf -

T



Planstand: Entwurf, September 2025

Bearbeiter: Dipl.-Geogr. H. – D. Krauß;

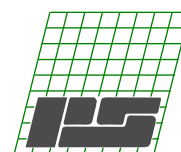
Umweltbericht: Dipl.-Geogr. H. Richter

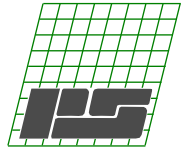
Breiter Weg 114 35440 Linden

T 06403 9503 0 F 06403 9503 30

email: hdkrauss@seifertplan.de

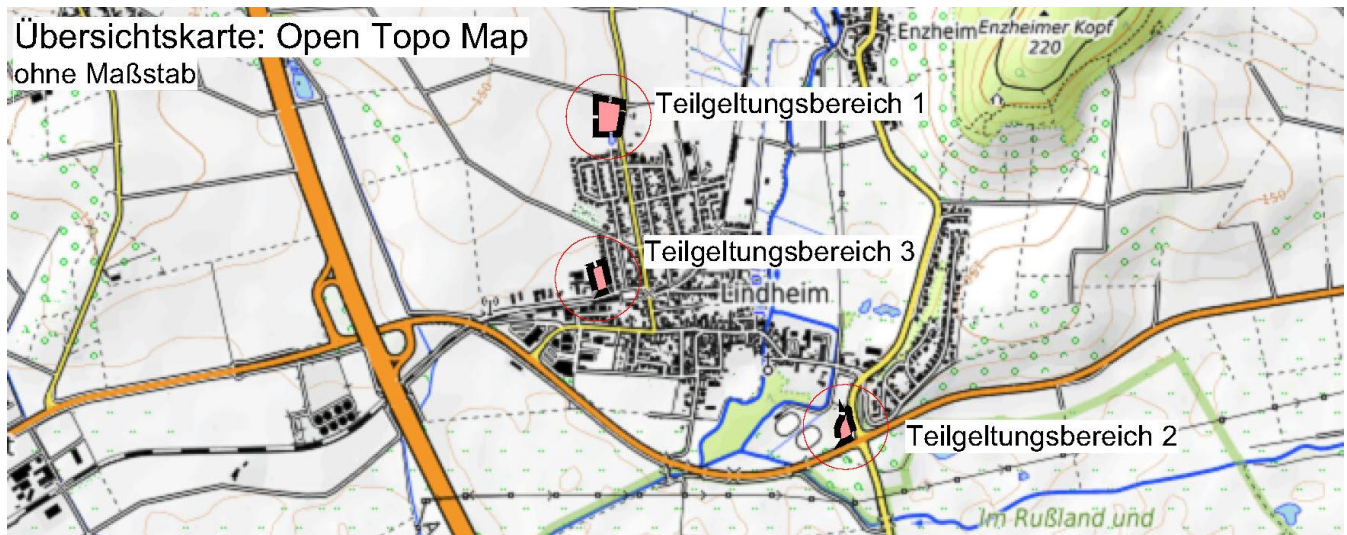
PLANUNGSGRUPPE
PROF. DR. V. SEIFERT





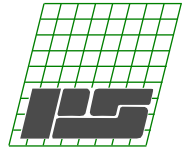
Teil I: Ziele, Grundlagen und Inhalte der Flächennutzungsplanänderungen

Lageübersicht der 3 Teilbereichsänderungen;
Kartengrundlage: TK 25.000 unmaßstäblich



Teilbereich 1: „Feuerwehrstandort Lindheim/Heegheim“, Ot. Lindheim

1. Veranlassung und Zielsetzung
2. Lokale Rahmenbedingungen
 - 2.1 Lage des Planänderungsbereiches
 - 2.2 Geltende Darstellung im Flächennutzungsplan
 - 2.3 Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung
3. Plandarstellung
4. Berücksichtigung fachgesetzlicher oder sonstiger Belange
 - 4.1 Belange des Natur- und Landschaftsschutzes
 - 4.2 Wasserwirtschaftliche Belange
 - 4.3 Verkehrliche Belange
 - 4.4 Altlasten



1. Veranlassung und Zielsetzung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anlage eines gemeinsamen Feuerwehrstandortes für die Ortsteile Lindheim und Heegheim geschaffen werden.

Mit der Zusammenlegung beider Feuerwehrstandorte an dem neuen Standort soll die Einsatzfähigkeit und Deckung der Einsatzgebiete in Lindheim und Heegheim sichergestellt werden. Die jetzigen Feuerwehrhäuser in den beiden Ortsteilen entsprechen nicht mehr den aktuellen sicherheitstechnischen Anforderungen. Nach Auswertung einer standörtlichen Alternativenprüfung (Anm.: es wurden 4 Standorte untersucht) und in Abstimmung mit den beiden Wehren und den Ortsbeiräten sowie unter Berücksichtigung der Rettungshilfsfrist, der Verkehrsanbindung und der Flächenverfügbarkeit soll dieser neue Feuerwehrstützpunkt für die beiden Ortsteile zusammengefasst an dem geplanten Standort nördlich der Ortslage von Lindheim unmittelbar östlich der Kreisstraße K 237 realisiert werden.

Für die Standortwahl zählt die günstige Verkehrsanbindung über die Heegheimer Straße (K 237), sodass die Feuerwehr in kürzester Zeit innerhalb der Rettungshilfsfrist von 10 Minuten nach den Vorgaben des Hessischen Brand- und Katastrophenschutzgesetzes (HBKG) zu den Einsatzorten gelangen kann. Am neuen Standort können die aktuellen betrieblichen Anforderungen und rechtliche Vorgaben bezgl. Bau-Größen und -höhen, Fahrzeughallen, Schulungsräume, Lagerräume für Spezialausrüstung verwirklicht und sichergestellt werden, so dass die Feuerwehr für die Ortslagen von Lindheim und Heegheim effizient und reaktionsschnell arbeiten können.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Teilbereich erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB zur Aufstellung eines 1. Änderungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 68 „Am Wasserfall“.

2 Lokale Rahmenbedingungen

2.1 Lage des Planänderungsbereiches

Das Plangebiet liegt mit einer Größe ca. 0,9 ha unmittelbar nördlich der Ortslage von Lindheim und grenzt östlich an die Kreisstraße 237, südlich an ein Regenrückhaltebecken, westlich und nördlich an landwirtschaftlich genutzte Bereiche an.

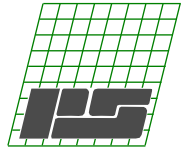


Abb. 1: Lage des Plangebietes im Luftbild ohne Maßstab, Quelle: GoogleEarth

2.2 Regionalplan Südhessen (RPS 2010)

Der Regionalplan Südhessen 2010 stellt den Bereich der Gemeinbedarfsfläche als „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ dar. Zwischen den Ortsteilen Lindheim und Heegheim weist der RPS 2010 flächendeckend „Vorranggebiete für Landwirtschaft“ aus. Geeignete alternative Standorte mit Funktion „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ sind unter Beachtung der o.a. Rettungshilfsfrist nicht vorhanden, sodass die Gemeinde Altenstadt die vorliegende Bauleitplanung auch aus Gründen der Kleinflächigkeit und Lage am unmittelbaren Ortsrand von Lindheim als mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar bewertet.

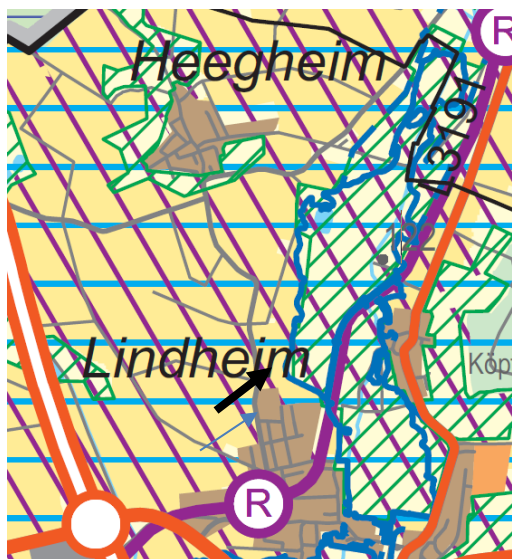


Abb. 2: Ausschnitt Regionalplan Südhessen 2010 mit Lagehinweis; ohne Maßstab

2.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenstadt stellt das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

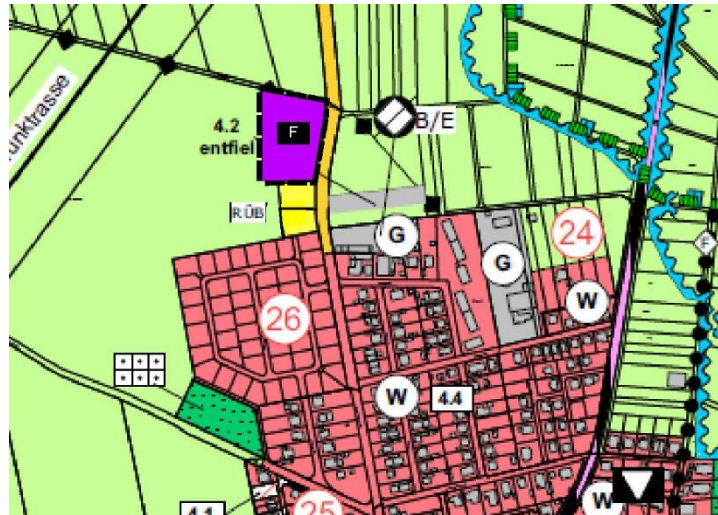


Abb. 3: Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan Gemeinde Altenstadt 2006 (ohne Maßstab)

3. Plandarstellung

Die Plandarstellung sieht eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung Feuerwehr vor.

4. Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange

4.1 Belange des Natur- und Landschaftsschutzes

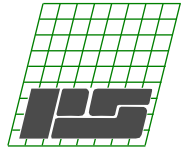
Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplans ermittelt werden. Diese werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet (s. Teil II der Begründung).

4.2 Wasserwirtschaftliche Belange

Der Änderungsbereich liegt außerhalb von Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten.

4.3 Verkehrliche Belange

Die verkehrliche Anbindung ist über eine Zufahrtsmöglichkeit von der östlich vorbeiführenden Kreisstraße K 237 gesichert.

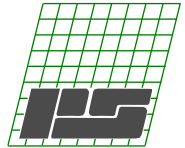


4.4 Altlasten

Altlasten oder Altablagerungen sind der Gemeinde Altenstadt hier nicht bekannt.

4.5 Verkehrliche Belange

Die verkehrliche Anbindung ist über eine noch auszubauende Zufahrtsmöglichkeit von der östlich vorbeiführenden Kreisstraße K 237 gesichert.



Teilbereich 2: „Bikanlage Lindheim“, Ot. Lindheim

1. Veranlassung und Zielsetzungen
2. Rahmenbedingungen
 - 2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets
 - 2.2. Geltende Darstellung im Flächennutzungsplan
 - 2.3 Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung
3. Plandarstellung
4. Berücksichtigung fachgesetzlicher oder sonstiger Belange
 - 4.1 Belange des Natur- und Landschaftsschutzes
 - 4.2 Belange der Wasserwirtschaft; Ver- und Entsorgung
 - 4.3 Erschließung
 - 4.4 Altlasten

1. Veranlassung und Zielsetzungen

Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Teilbereich ist die Absicht der Gemeinde Altenstadt, hier eine Sport- und Freizeitanlage „Bikerpark“ zu errichten. Diese geplante Anlage mit einer Gesamtfläche von ca. 3.000 m² soll für Anfänger, Familien- und Leistungssportler konzipiert werden. Mit diesem Freizeitangebot soll die aktive Freizeitgestaltung in der Gemeinde in diesem Bereich weiter gefördert und ein zentraler Treffpunkt für Jung und Alt geschaffen werden.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Die Fläche liegt südlich der Ortslage von Lindheim und grenzt im Norden an das bestehende Festplatzgelände, östlich und südlich an die stark befahrene Verkehrskreuzung B 521/L 3191 an. Von den westlich liegenden Sportanlagen ist die Anlage durch einen zumindest im Winter Wasser führenden Graben abgetrennt.

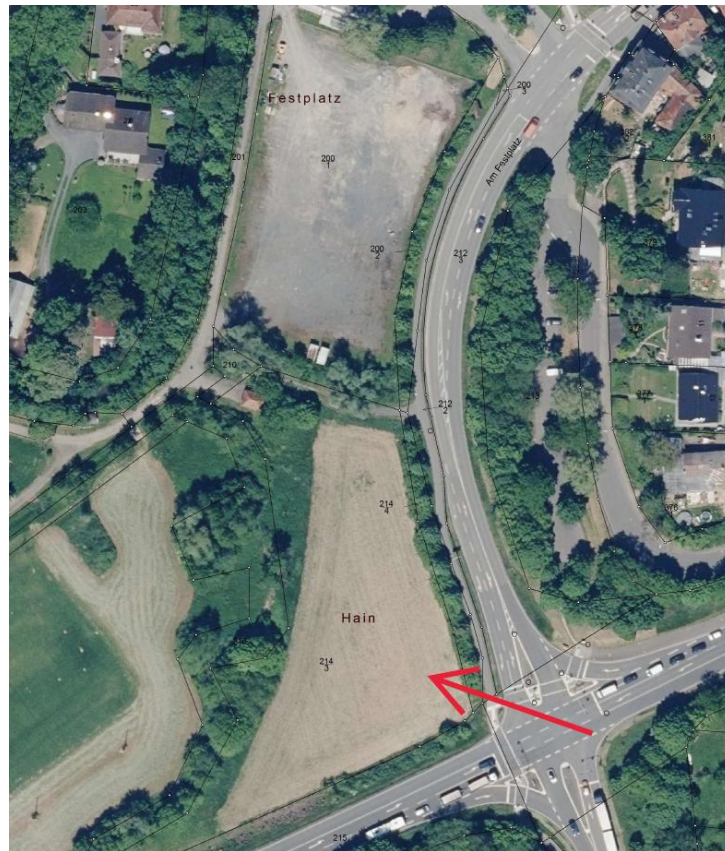
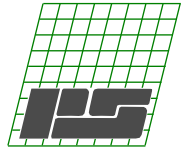


Abb. 4: Luftbildübersicht mit Lagehinweis Plangebiet;
Quelle: Gemeinde Altstadt

2.2 Geltende Darstellung im Flächennutzungsplan

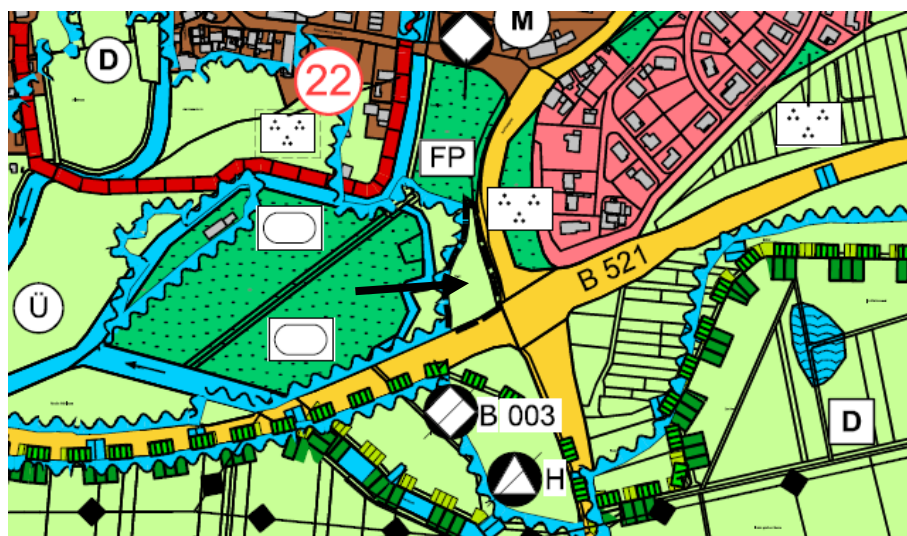
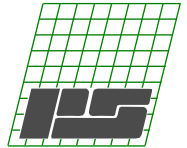


Abb. 5: Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan 2006,
mit Lagehinweis, ohne Maßstab



Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenstadt stellt den Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar.

2.3 Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung

Der derzeit gültige Regionalplan Südhessen 2010 (RPS 10) enthält für das Plangebiet folgende Darstellungen:

- Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft

Weitere Funktionsüberlagerungen sind maßstabsbedingt nicht eindeutig erkennbar. Die Abgrenzung eines Vorranggebietes für vorbeugenden Hochwasserschutz tangiert den Änderungsbereich (s. weitere Ausführungen hierzu unter Punkt 4.2 Belange der Wasserwirtschaft)

Aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens und unter Beachtung der natürlichen Funktionalität des Geländes ohne Aufbauten innerhalb möglicher Überschwemmungszonen geht die Gemeinde Altenstadt von einer Vereinbarkeit mit den Zielen der Landesplanung aus.

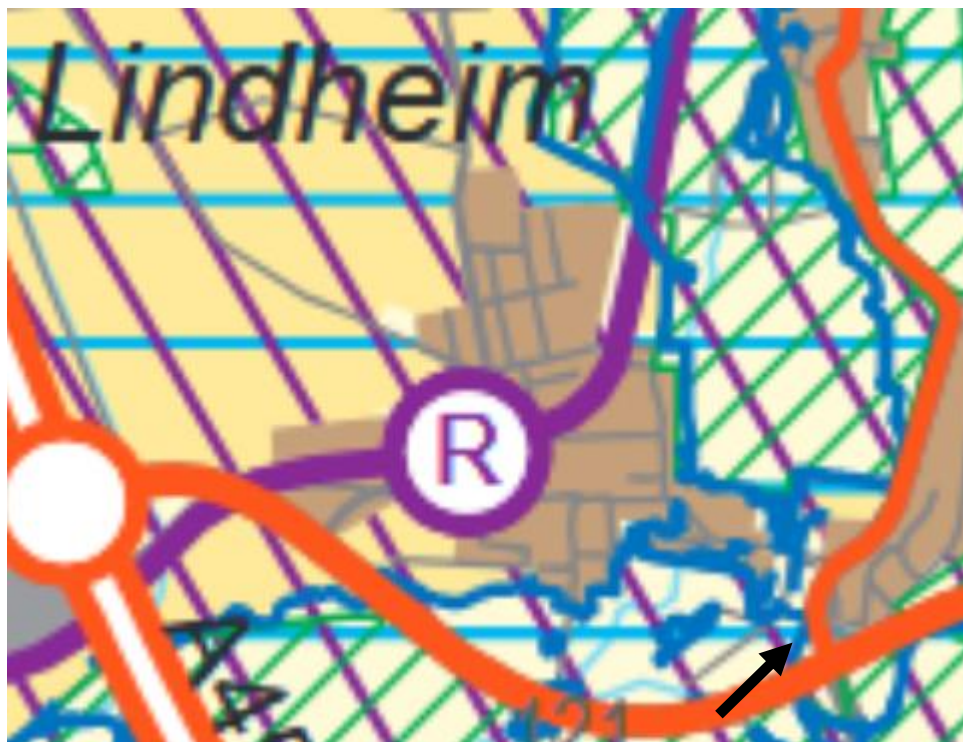


Abb. 6: Ausschnitt Regionalplan Südhessen 2010 mit Lagehinweis
ohne Maßstab

3. Plandarstellung

Die Plandarstellung Fläche für die Landwirtschaft wird in eine Fläche für Sport- und Spielanlagen umgewandelt.

4 Berücksichtigung fachgesetzlicher oder sonstiger Belange

4.1 Belange des Natur- und Landschaftsschutzes

Mit der geplanten Flächendarstellung werden Eingriffe in Natur und Landschaft durch Flächenversiegelungen vorbereitet. Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet (s. Teil II der Begründung).

Aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes ist festzuhalten, dass im Plangebiet keine besonders wertvollen oder schützenswerte Landschaftsbestandteile vorkommen.

4.2 Belange der Wasserwirtschaft

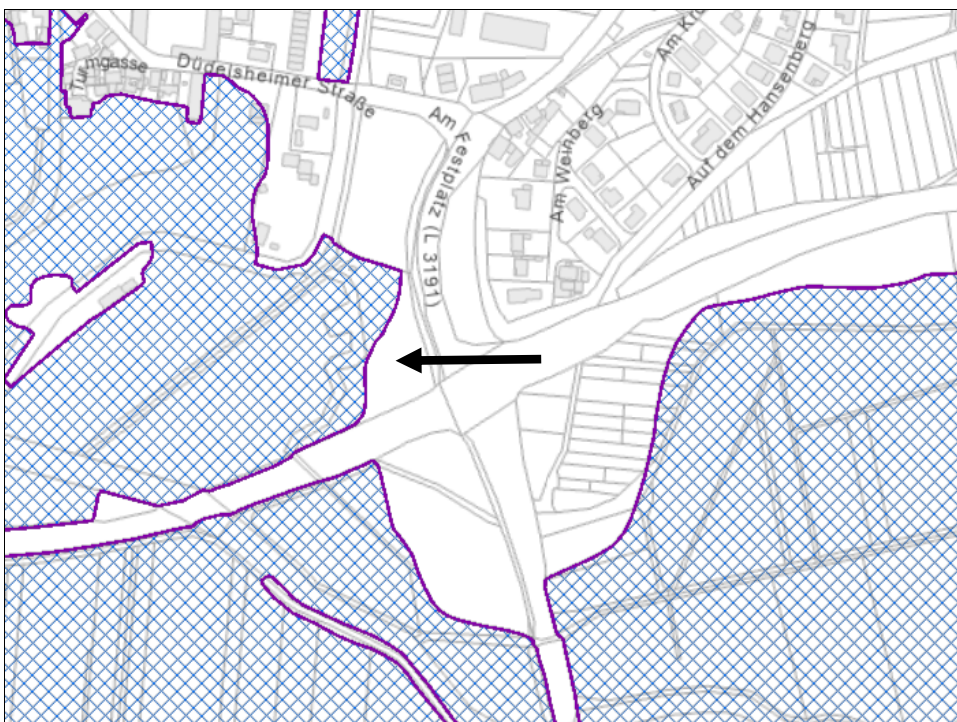
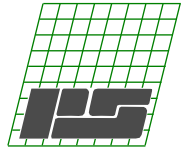


Abb. 7: Abgrenzung festgesetzter Überschwemmungsgebiete HQ 100; Quelle: HLNUG

Das Plangebiet grenzt unmittelbar östlich an das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Nidder an. Im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung ist diese Abgrenzung zu beachten.

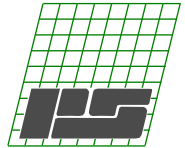


4.3 Erschließung

Das Plangebiet ist verkehrlich über die nördlich verlaufende Düdelsheimer Straße an das örtliche Straßennetz angebunden und wird weiter über einen Wartungsweg aus wassergebundener Wegedecke erschlossen. Sonstige Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

4.4 Altlasten

Eine Belastung des Plangebietes durch Altlasten ist der Gemeinde Altenstadt nicht bekannt.



Teilbereich 3: Neuer Weg

1. Veranlassung und Zielsetzungen
2. Rahmenbedingungen
 - 2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets
 - 2.2. Geltende Darstellung im Flächennutzungsplan
 - 2.3 Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung
3. Plandarstellung
4. Berücksichtigung fachgesetzlicher oder sonstiger Belange
 - 4.1 Belange des Natur- und Landschaftsschutzes
 - 4.2 Belange der Wasserwirtschaft; Ver- und Entsorgung
 - 4.3 Erschließung
 - 4.4 Altlasten

1. Veranlassung und Zielsetzungen

Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Teilbereich ist die Absicht der Gemeinde Altenstadt, hier einen Park and Ride – Parkplatz sowie ein Mobilitätszentrum zu errichten. Diese geplante Anlage mit einer Gesamtfläche von ca. 1.600m² soll in unmittelbarer Nachbarschaft zum Bahnhof Lindheim Parkmöglichkeiten geschaffen werden. Weiterhin sollen hier E-Mobil-Ladeeinrichtungen sowie überdachte Abstellplätze für Fahrräder eingerichtet werden.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Die Fläche liegt südlich der Ortslage von Lindheim und grenzt im Norden an das bestehende Festplatzgelände, östlich und südlich an die stark befahrene Verkehrskreuzung B 521/L 3191 an. Von den westlich liegenden Sportanlagen ist die Anlage durch einen zumindest im Winter Wasser führenden Graben abgetrennt.

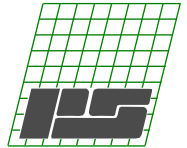


Abb. 8: Luftbildübersicht mit Lagehinweis Plangebiet;
 Quelle: Gemeinde Altenstadt

2.2 Geltende Darstellung im Flächennutzungsplan

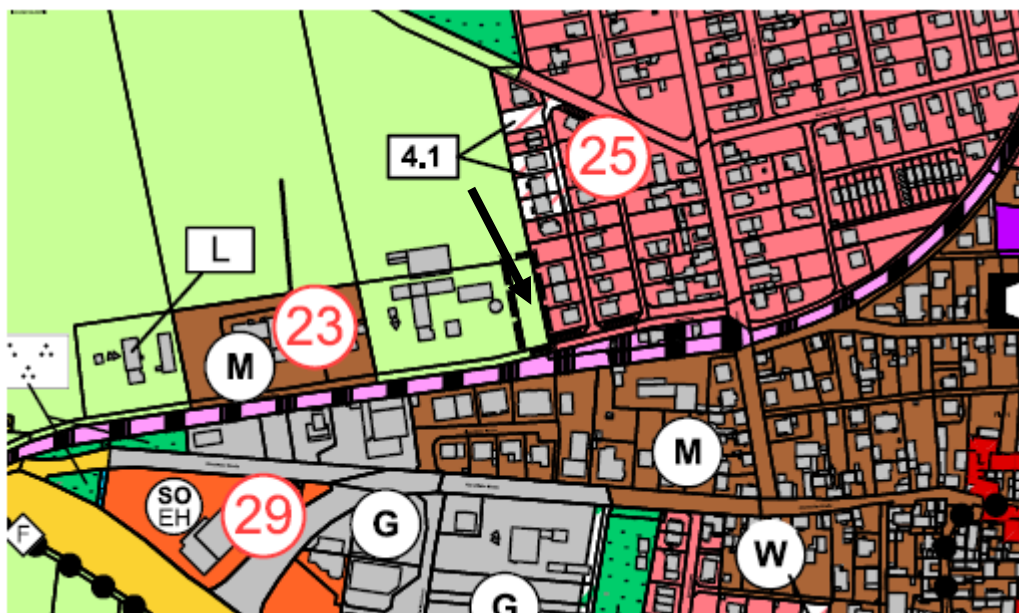


Abb. 9: Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan 2006,
 mit Lagehinweis, ohne Maßstab

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenstadt stellt den Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar.

2.3 Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung

Beim derzeit gültigen Regionalplan Südhessen 2010 (RPS 10) überlagert das Symbol „Haltepunkt im Regional-, Nah- bzw. S-Bahnverkehr“ das Plangebiet. Es ist davon auszugehen, dass dieser Bereich als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ zu bewerten ist.

Aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens geht die Gemeinde Altenstadt von einer Vereinbarkeit mit den Zielen der Landesplanung aus.



Abb. 10: Ausschnitt Regionalplan Südhessen 2010 mit Lagehinweis
ohne Maßstab

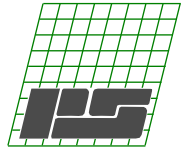
3. Plandarstellung

Die Plandarstellung Fläche für die Landwirtschaft wird in eine Fläche für den überörtlichen Verkehr und örtliche Hauptverkehrszüge gem. § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB mit den Zweckbestimmungen Park and Ride Anlage und Mobilitätszentrum umgewandelt.

4 Berücksichtigung fachgesetzlicher oder sonstiger Belange

4.1 Belange des Natur- und Landschaftsschutzes

Mit der geplanten Flächendarstellung werden Eingriffe in Natur und Landschaft durch Flächenversiegelungen vorbereitet. Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet (s. Teil II der Begründung).



Aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes ist festzuhalten, dass im Plangebiet keine besonders wertvollen oder schützenwerte Landschaftsbestandteile vorkommen. Die Fläche wird derzeit intensiv als Getreideanbaufläche genutzt.

4.3 Erschließung

Das Plangebiet ist verkehrlich über die Erschließungsstraße „Neuer Weg“ in unmittelbarer Nachbarschaft zum Regionalbahnhof Lindheim angebunden. Sonstige Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

4.4 Altlasten

Eine Belastung des Plangebietes durch Altlasten ist der Gemeinde Altenstadt nicht bekannt.

Altenstadt, Linden im September 2025