

Bauleitplanung der Gemeinde Altstadt
Änderung des Flächennutzungsplanes für einen Teilbereich
Ortslage Enzheim

- Begründung Vorentwurf -



Planstand: Vorentwurf 03/2024

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

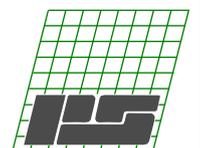
Umweltbericht: Dipl.-Geogr. H. Richter

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 Flächennutzungsplanänderung

1. Veranlassung, Zielsetzung, Planverfahren
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 Altlasten
 - 4.4 Belange des Denkmalschutzes

1. Veranlassung, Zielsetzung, Planverfahren

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes soll dem bestehenden Bedarf nach einer Wohnbaufläche zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses für eine ortsansässige Familie entsprochen werden.

Für die Ortslage von Enzheim stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan keine Siedlungserweiterungsflächen dar und innerhalb der Ortslage sind keine kurzfristig verfügbaren Freiflächen mehr vorhanden, sodass mit der Darstellung einer Wohnbaufläche der gemeindlichen städtebaulichen Zielsetzung, hier: Sicherung des Eigenbedarfes, entsprochen werden kann.

2 Lokale Rahmenbedingungen

2.1 Lage des Planänderungsbereiches

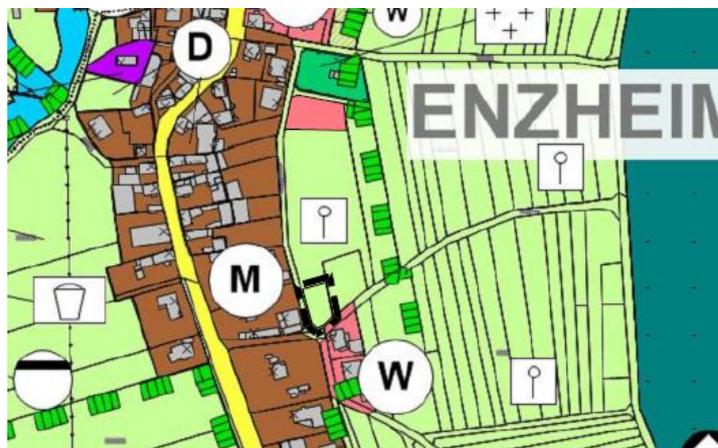
Der Änderungsbereich schließt sich unmittelbar östlich der bebauten Ortslage von Enzheim an.



Luftbild Lage Änderungsbereich ohne Maßstab (Quelle: Google Maps)

2.2 Geltende Darstellung im Flächennutzungsplan

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

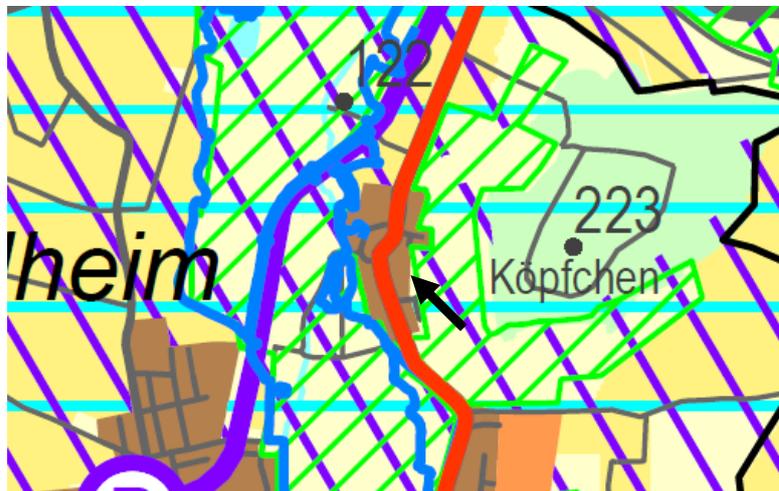


Ausschnitt FNP Altenstadt mit
Abgrenzung Änderungsbereich; ohne Maßstab



2.3 Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung

Der Regionalplan Südhessen 2010 stellt den Bereich der Änderungsbereich als „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ sowie als „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ dar. Aufgrund der sehr geringen Flächeninanspruchnahme ohne Raumbedeutsamkeit sowie der landespflegerischen Bewertung im Umweltbericht und den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung hält die Gemeinde Altenstadt die vorliegende Bauleitplanung in Bezug auf die Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung für vereinbar.



Ausschnitt Regionalplan Südhessen 2010
mit Lagehinweis; ohne Maßstab

3. Plandarstellung

Die Plandarstellung sieht eine Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO 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 wasserrechtlich festgesetzter Schutzzonen



4.3 Altlasten

Altlasten oder Altablagerungen sind der Gemeinde Altenstadt hier nicht bekannt.

4.4 Belange des Denkmalschutzes

Belange des Denkmalschutzes sind im Rahmen der Änderung nicht betroffen

Altenstadt, Linden im März 2024.