

Bauleitplanung der Gemeinde Altstadt

Ot. Lindheim

Bebauungsplan Nr. 68 „Am Wasserfall“, 1. Änderung“



- Begründung Satzung-

Planstand: Satzung, Dezember 2025

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

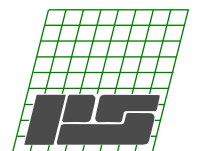
Umweltbericht: Dipl.-Geogr. H. Richter

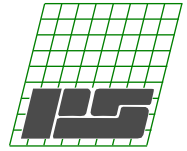
Breiter Weg 114 35440 Linden

T 06403 9503 0 F 06403 9503 30

email: hd.krauss@seifert-plan.com

PLANUNGSGRUPPE
PROF. DR. V. SEIFERT



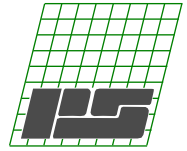


Teil I: Ziele, Rahmenbedingungen und Inhalte des Bebauungsplanes

1. Veranlassung, Zielsetzungen und Verfahren
2. Vorgaben und Rahmenbedingungen
 - 2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets, Erschließung
 - 2.2 Regionalplan Südhessen (RPS 2010)
 - 2.3 Flächennutzungsplan
3. Inhalt des Bebauungsplanes, Festsetzungen
 - 3.1 Fläche für den Gemeinbedarf
 - 3.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 3.3 Bauweise, Baugrenzen
4. Berücksichtigung fachgesetzlicher/fachplanerischer Belange
 - 4.1 Naturschutzrechtliche Belange / Umweltprüfung
 - 4.2 Wasserwirtschaftliche Belange, Grundwasserschutz, Altlasten
 - 4.3 Bodenschutzbelange
 - 4.4 Immissionsschutz
 - 4.5 Denkmalschutz
5. Bodenordnung, Sicherung der Planung
6. Flächenbilanz

Anlage: Verkehrsuntersuchung zur Vorplanung zum Anschluss des Feuerwehrhauses
Heegheim/Lindheim an die Kreisstraße K 237; Prof. Norbert Fischer-Schlemm,
09.01.2024

Teil II: Umweltbericht



Teil I: Ziele, Rahmenbedingungen und Inhalte des Bebauungsplanes

1. Veranlassung, Zielsetzungen und Verfahren

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“.

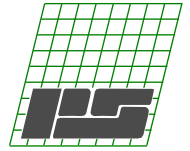
Mit der Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes verfolgt die Gemeinde Altenstadt zwei Zielsetzungen. Zum einen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anlage eines gemeinsamen Feuerwehrstandortes für die Ortsteile Lindheim und Heegheim, zum anderen für einen Teilbereich das Baurecht für einen Rad- und Fußweg von Limeshain nach 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 westlich der Kreisstraße K 237 errichtet werden.

Für die Standortwahl zählt die günstige Verkehrsanbindung über die Heegheimer Straße (K 237), so dass 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. Baugrößen 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.

Der Wetteraukreis und die Gemeinde Altenstadt beabsichtigen, eine Fuß- und Radwegeverbindung von der Ortslage Lindheim nach Heegheim zu schaffen. Dieser Weg führt unmittelbar östlich des neuen Feuerwehrstützpunktes vorbei und für den ersten Teilabschnitt sollen mit vorliegenden Bebauungsplanänderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Die Gemeindevertretung Altenstadt hat demzufolge in ihrer Sitzung am 11.07.2024 eine Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Am Wasserfall“ im Rahmen einer 1. Änderung mit den o.a. Inhalten sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB beschlossen. Zielsetzung die die Festsetzung einer „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der konkretisierenden Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sowie Festsetzung einer Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“. Die sonstigen Inhalte des Bebauungsplanes „Am Wasserfall“ bleiben von der Änderung unberührt.



2 Vorgaben und Rahmenbedingungen

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt mit einer Größe ca. 2,2 ha unmittelbar nördlich der Ortslage von Lindheim und grenzt östlich an die Kreisstraße 237, südlich an die bebaute Ortslage, westlich und nördlich an landwirtschaftlich genutzte Bereiche an.



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

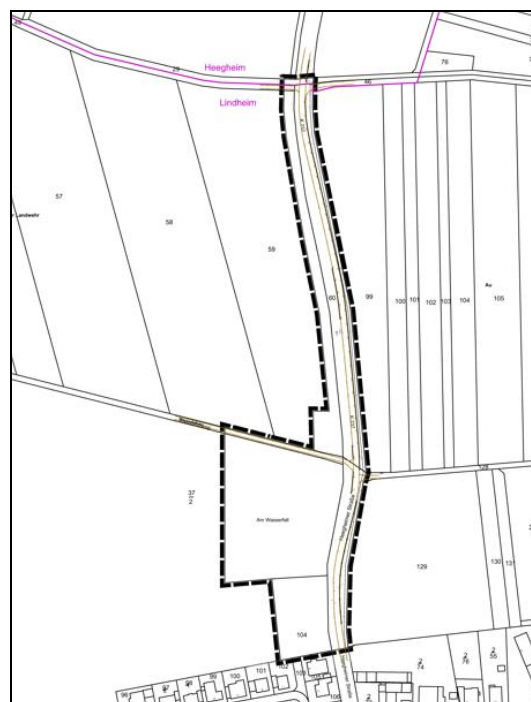
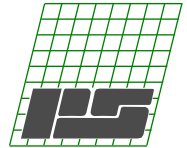


Abb. 2: Abgrenzung Plangebiet (ohne Maßstab)



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.

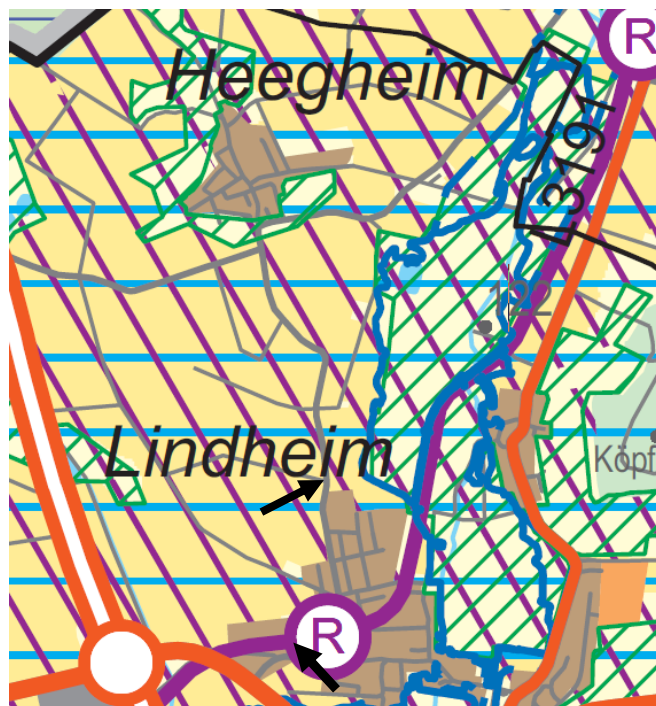


Abb. 3: Ausschnitt Regionalplan Südhessen 2010 mit Lagehinweis; ohne Maßstab

2.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenstadt stellt das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Unter Beachtung des Gebotes zur Entwicklung des Bebauungsplanes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (§ 8 (2) BauGB) ist der Flächennutzungsplan im entsprechenden Bereich zu ändern. Diese Änderung erfolgt im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes (§ 8 (3) BauGB)

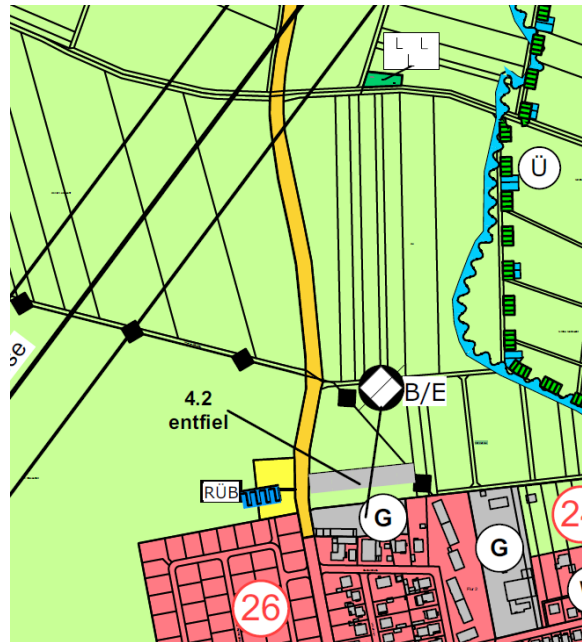
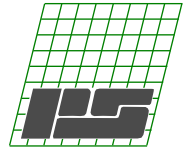


Abb. 4: Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan Gemeinde Altenstadt 2006 (ohne Maßstab)

3. Inhalt des Bebauungsplanes, Festsetzungen

Zur Sicherung der oben angeführten Zielsetzungen und im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sind in Ausführung der Prämissen des § 1 (5) und (6) BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Die Festsetzungen orientieren sich dabei an den mit der Planung verfolgten Zielsetzungen.

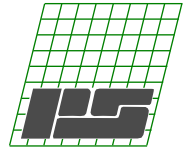
3.1 Fläche für den Gemeinbedarf

Mit der Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit den konkreten Zweckbestimmungen „Feuerwehr“ sollen durch den Bebauungsplan planungsrechtlich die beabsichtigte Nutzungen ermöglicht werden. Mit der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche wird kein Baugebiet im Sinne der Rechtsprechung festgesetzt, sodass sich die Festsetzungen auf die Grundflächenzahl und die Festsetzung der überbaubaren Fläche beschränken.

3.2 Straßenverkehrsfläche / Fuß- und Radweg

Zur Sicherstellung der verkehrlichen Anbindung der Fläche für den Gemeinbedarf sowie für den ersten Bauabschnitt des geplanten Rad- und Fußweges zwischen Lindheim und Heegheim wird eine Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt, welche den bauplanungsrechtlichen Rahmen für die weitere Erschließungsplanung dieser Wegeverbindung darstellt.

Gemäß einer „Verkehrsuntersuchung und Vorplanung zum Anschluss des Feuerwehrhauses Heegheim/Lindheim an die Kreisstraße K 237“ (Prof. Fischer-Schlemm, 09.01.24) kann eine nicht lichtsig-



nalgeregelte Einmündung als Form der Anbindung des geplanten Feuerwehrhauses an die K 237 die zu erwartenden Ziel- und Quellverkehrsstärken des Plangebietes ohne Zusatzfahrstreifen aufnehmen. Die im Bebauungsplan festgesetzte Straßenverkehrsfläche berücksichtigt den Flächenbedarf für eine richtliniengerechte Anbindung. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Ortsrand Lindheim sowie der scharfen Kurve von Heegheim kommend geht die Gemeinde Altenstadt in Übereinstimmung mit Hessen Mobil davon aus, dass in dem Bereich des geplanten Feuerwehrhauses eine Geschwindigkeit von 70km/h oder ähnlich gefahren wird und dass die Festsetzung von freizuhaltenden Sichtflächen für diese Geschwindigkeit ausreichend sind.

Die Anbindung des Fuß- und Radweges aus der Ortslage Lindheim erfolgt über die Erschließungsstraße „Zum Blauen Stern“ und nimmt hierfür Randbereiche des bestehenden Regenrückhaltebeckens (RÜB) in Anspruch. Die Funktion des RÜB wird hierdurch nicht beeinträchtigt. Der erste Bauabschnitt sieht eine Führung des Fuß- und Radweges unmittelbar westlich der K 237 bis zur landwirtschaftlichen Wegkreuzung 300 m nördlich der Gemeinbedarfsfläche vor.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt eine Grundflächenzahl (GRZ) für die Gemeinbedarfsfläche fest. Die GRZ gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 BauNVO zulässig ist (Grundstücksgröße x Grundflächenzahl = zulässige Grundfläche).

Mit einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 soll eine bedarfsgerechte Ausnutzbarkeit erreicht werden, sodass auch langfristig Entwicklungsmöglichkeiten vor Ort gegeben sind.

3.3 Baugrenze

Die überbaubare Grundstücksfläche wird ausschließlich durch eine Baugrenze gem. § 23 Abs: 3 BauNVO definiert, innerhalb derer gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

3.4 Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Eingrünung der Gemeinbedarfsfläche und Abgrenzung zur offenen Feldflur setzt der Bebauungsplan eine ca. 115 m und 5 m breite Hecke aus standortgerechten Gehölzen fest.

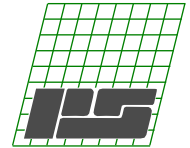
4. Berücksichtigung fachgesetzlicher / fachplanerischer Belange

4.1 Naturschutzrechtliche Belange / Umweltprüfung

Gemäß § 1a (3) BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich der voraussichtlichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Umweltprüfung / Umweltbericht

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der neben einer Beschreibung des gegenwärtigen Zustandes aus Sicht der Natur- und Landschafts-



pflege die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf Natur und Landschaft ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil 2 der vorliegenden Begründung; insofern kann hinsichtlich der Würdigung der vorliegenden, relevanten umweltschützenden Belange auf den beigefügten Umweltbericht verwiesen werden. Im Zuge des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens nach § 4 (1) BauGB werden die Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Eingriffsregelung

Die Errichtung von baulichen Anlagen zur Verwirklichung der gemeindlichen Zielsetzungen erfolgt zu Lasten der im Plangebiet vorherrschenden landwirtschaftlich genutzten Bereiche. Die Ermittlung des Kompensationsumfanges erfolgt auf der Grundlage der Kompensationsverordnung. Zur inhaltlichen Herleitung wird auf die Ausführungen des Umweltberichtes verwiesen. Der Ausgleich wird über die Ökokontoführung der Gemeinde Altenstadt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Wetteraukreises erbracht.

Schutzgebiete

Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht (FFH-/ Vogelschutzgebiet, Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiet) sind durch das Plangebiet nicht betroffen.

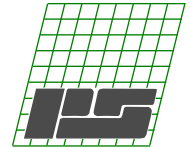
Artenschutz

Belange des Artenschutzes sind unabhängig von der Beachtung möglicher Auswirkungen auf europäische Schutzgebiete (FFH- und Vogelschutzgebiete) zu berücksichtigen. Dabei sind insbesondere Europäische Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die über die Bundesartenschutzverordnung streng geschützten nationalen Arten zu betrachten. Für diese Planänderung wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Bebauungsplan Nr. 68 „Am Wasserfall“ – 1. Änderung; Plan Ö Biebertal, Januar 2025). Nach der Artenschutzrechtlichen Prüfung im Zuge des Umweltberichtes treten infolge des Bebauungsplanes keine Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ein.

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG grundsätzlich auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung zu erfolgen hat. Durch Vorhabenträger und/oder Bauherr muss den Erfordernissen des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung getragen werden (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, dies gilt auch für Vorhaben nach § 63ff HBO)

4.2 Wasserwirtschaftliche Belange, Grundwasserschutz, Altlasten

Zur Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange wird auf die Arbeitshilfe „Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung“ des Hessischen Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat (Stand: August 2023) als Hilfestellung im Rahmen der Erschließungsplanung verwiesen.



Wasserversorgung / Abwasserentsorgung

Das Plangebiet wird an das öffentliche Trinkwassernetz der Gemeinde Altenstadt angebunden. Die Trink- und Löschwasserversorgung kann auch künftig über das örtliche Versorgungsnetz sichergestellt werden; eine erhebliche Erhöhung des Trinkwasserbedarfes ist nicht ersichtlich. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die Gemeinde beabsichtigt, die Entwässerung über eine eigene Regenrückhalteanlage innerhalb des Plangebietes abzuwickeln und den Unterlauf an die Vorflut anzuschließen.

Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb oder im Näherungsbereich des Plangebietes sind der Gemeinde Altenstadt nicht bekannt.

4.3 Bodenschutzbelange

Im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan sind die Bodenschutzbelange unter Orientierung der Zielvorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ geprüft und bearbeitet worden. Auf weitere Ausführungen und Bewertungen wird hierzu auf Punkt D 2 („Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes“) des Umweltberichtes verwiesen. Aufgrund der topographischen Lage der an das Planungsgebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen wird hangseitig zu den baulichen Anlagen ein Schutzwall angelegt

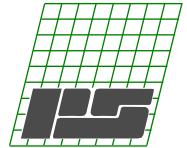
4.4 Immissionsschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse besonders zu beachten (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB) und die Belange des Immissionsschutzes im Rahmen der kommunalen Abwägung hinreichend zu wichten. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen sind nach den Bestimmungen des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetzes einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebäude sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Die allgemeinen schalltechnischen Grundregeln sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen entsprechend zu berücksichtigen.

Die Ausbauplanung für den Feuerwehrstandort sieht die Errichtung des Gebäudes in ca. 100m Entfernung vom nördlichen Siedlungsrand von Lindheim vor. Der Zu- und Abfahrtsbereich wird von der Siedlungslage abgewandten nördlichen Seite angelegt, sodass die Gemeinde Altenstadt davon ausgeht, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen für den Bereich Immissionsschutz mit der Standortwahl verbunden sind.

4.5 Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist das dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).



5. Bodenordnung, Sicherung der Planung

Bodenordnende Maßnahmen sind für das Plangebiet nicht vorgesehen.

6. Flächenbilanz

			Entwurf 07/25
FLÄCHENBILANZ			
Bauflächen			GESAMT m ²
Gemeinbedarfsfläche			8443
Straßenverkehrsfläche			6.986
Fuß- und Radweg			3.670
Fläche für Anpflanzung			561
Regenrückhaltebecken			1.868
GESAMTFLÄCHE GELTUNGSBEREICH			21.528