

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

- Begründung Feststellung -



Planstand: Feststellung 10/2021

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

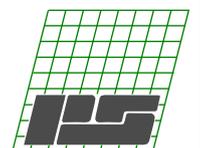
Umweltbericht: Dipl.-Geogr. H. Richter

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

Teil II: Umweltbericht

1. Veranlassung, Zielsetzung, Planverfahren

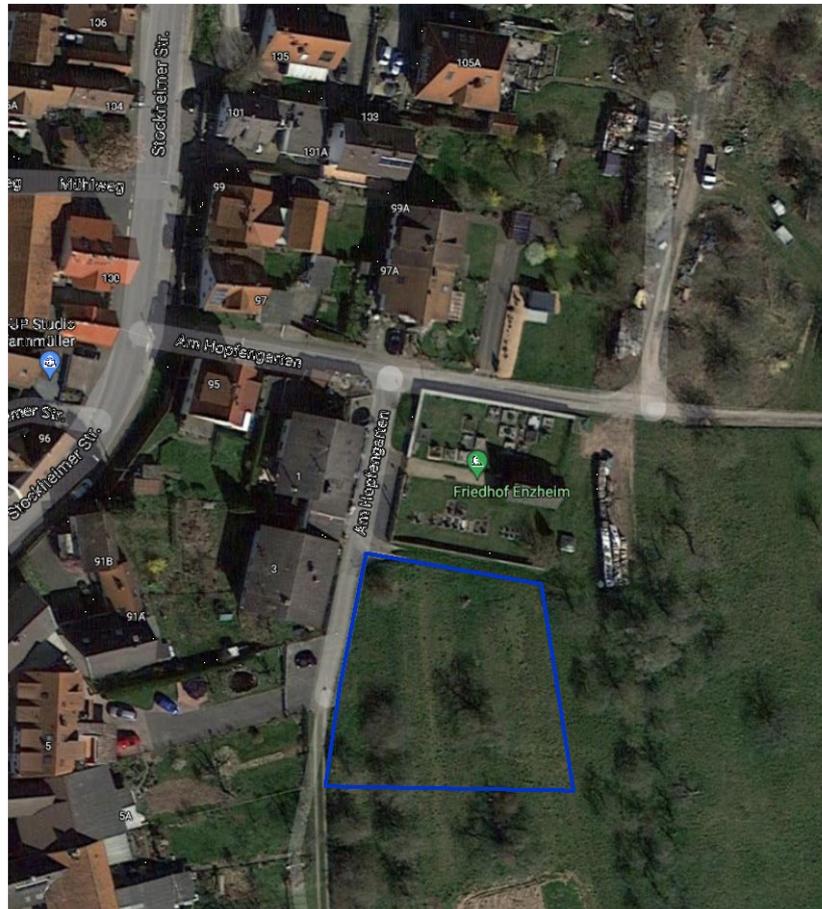
Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes soll dem bestehenden Bedarf nach einer Wohnbaufläche zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses einer ortsansässigen Familie entsprochen werden. Aufgrund der zeitlichen Befristung der gesetzlichen Regelung bezgl. der Einbeziehung von Außenbereichsflächen ist für die vorliegende Planung der § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) nicht mehr anwendbar, sodass das Bauleitplanverfahren im normalen Verfahren mit Änderung des Flächennutzungs- und Bebauungsplans durchgeführt wird

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 dem Bedarf - resultierend aus der Eigenentwicklung – entsprochen werden kann.

2 Lokale Rahmenbedingungen

2.1 Lage des Planänderungsbereiches

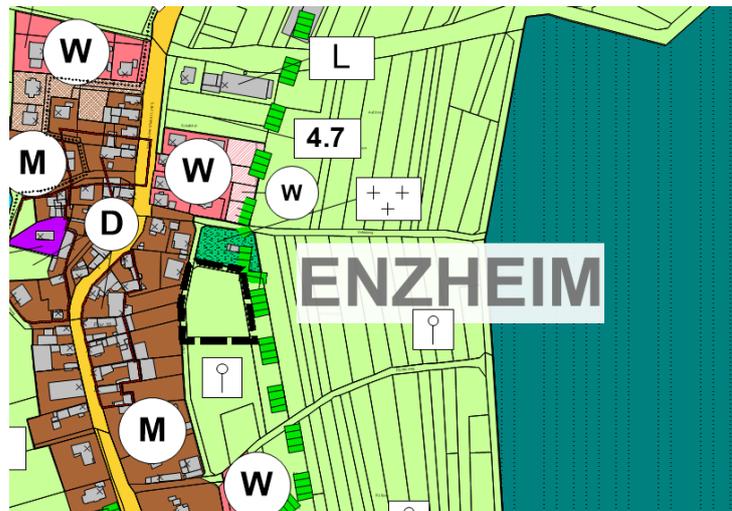
Der ca. 0,2 ha große Änderungsbereich schließt sich unmittelbar östlich an die bebaute Ortslage von Enzheim an.



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 rechtswirksamer FNP Altstadt; 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 Altstadt 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 sowie für Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen eine Grünfläche sowie eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Ziele „Erhaltung und Pflege von Streuobst“ 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 zur parallel aufgestellten 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 „Ortslage Enzheim“).

4.2 Wasserwirtschaftliche Belange

Der Änderungsbereich liegt innerhalb der Schutzzone II des großflächigen Oberhessischen Heilquellenschutzgebietes. Hiernach sind Ausgrabungen und unterirdische Arbeiten ohne Genehmigung des Wetteraukreises bis zu 20 Metern zulässig.

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 Oktober 2021