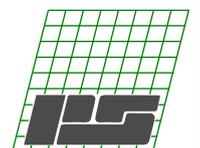


**Bauleitplanung der Gemeinde Altstadt**  
**Änderung des Flächennutzungsplanes für einen Teilbereich**  
**Ortslage Enzheim**



**Planstand: Entwurf 08/2024**  
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](mailto: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, Grundwasserschutz, Altlasten
  - 4.3 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

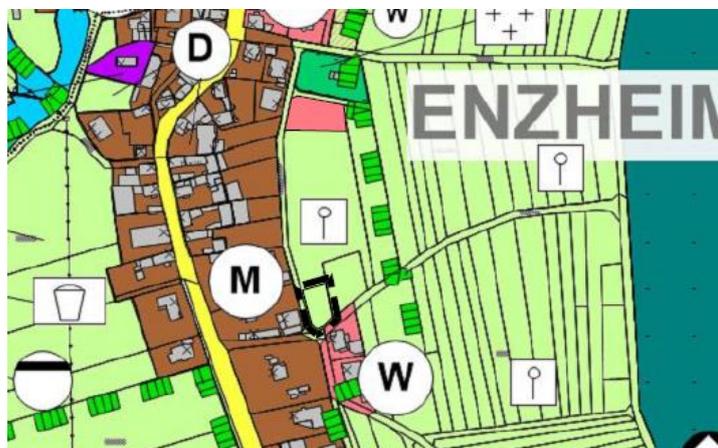
Der Änderungsbereich schließt sich unmittelbar östlich der bebauten Ortslage von Enzheim an.



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“ sowie als „Fläche zur Erhaltung und Pflege vorhandenen Streuobstgebiete“ 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. In einer Stellungnahme seitens der Regionalplanung zum Vorentwurf bestehen aus Sicht der Regionalen Siedlungs- und Bauleitplanung aufgrund der sehr geringen Flächeninanspruchnahme keine Bedenken gegen die Darstellung einer Wohnbaufläche.



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 sowie im Artenschutzfachbeitrag beschrieben und bewertet (s. Teil II der Begründung).



## 4.2 Wasserwirtschaftliche Belange, Grundwasserschutz, Altlasten

Zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung wird auf die Arbeitshilfe des Wetteraukreises verwiesen und kann unter [https://wetteraukreis.de/fileadmin/user\\_upload/media/imperia/md/content/service/natur\\_Landschaft/Arbeitshilfe-Wawi\\_Belange-Bauleitplanung.pdf](https://wetteraukreis.de/fileadmin/user_upload/media/imperia/md/content/service/natur_Landschaft/Arbeitshilfe-Wawi_Belange-Bauleitplanung.pdf) heruntergeladen werden.

### **Wasserversorgung / Abwasserentsorgung**

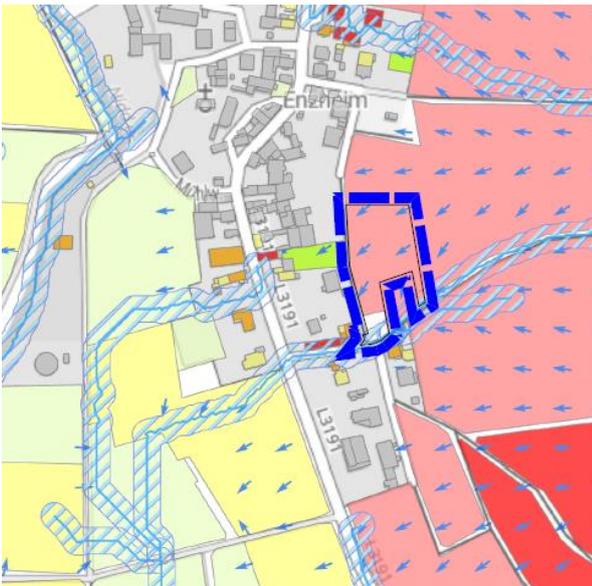
Der Erweiterungsbereich kann über zu erstellende Anschlüsse im Bereich „Stockheimer Straße“ an das öffentliche Trinkwassernetz und Abwassersystem der Gemeinde Altenstadt problemlos angebunden werden. Die Trink- und Löschwasserversorgung kann künftig über das örtliche Versorgungsnetz sichergestellt werden; eine erhebliche Erhöhung des Trinkwasserbedarfes ist nicht ersichtlich.

### **Wasserschutzgebiete**

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Wasserschutzzonen.

### **Starkregenkarte**

Die Fließpfadkarte des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG Stand: 20.08.2024) stellt das Wohngebiet zum größten Teil als Ausschussgebiet (Weißfläche - nicht betroffen) dar. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Bauvorhabens geht die Gemeinde Altenstadt davon aus, dass für das Plangebiet kein Handlungskonzept zur Vermeidung von Konflikten bezgl. Wasseransammlungen und Fließpfade erforderlich ist.



Ausschnitt Fließpfadkarte; HLNUG 2024



---

### **Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten**

Der Gemeinde Altenstadt sind altlastenverdächtige Flächen im Plangebiet nicht bekannt.

### **4.3 Belange des Denkmalschutzes**

Belange des Denkmalschutzes sind im Rahmen der Änderung nicht betroffen

Altenstadt, Linden im August 2024.