

BEGRÜNDUNG

ZU EINER

8. ÄNDERUNG -

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE BREIDENBACH

TEILGELTUNGSBEREICH OT OBERDIETEN

**Ausweisung von Wohnbauflächen anstatt Mischbauflächen –
Auf dem Achenbach**

Planstand: **01/2022 – Entwurf**

Bearbeitung:
Bauamt / Herr Schmidt

Inhalt

1 Vorbemerkungen

- 1.1 Veranlassung und Planziele
- 1.2 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.3 Verfahrensform

2 Ziele der Raumordnung

3 Berücksichtigung der landschaftspflegerischen Belange

- 3.1 Eingriffsregelung
- 3.2 Umweltprüfung / Umweltbericht

4 Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz

5 Altlastenverdächtige Flächen

6 Immissionsschutz

1. Vorbemerkung

1.1 Veranlassung und Planziele

Für den Ortsteil Oberdieten ist eine bedarfsorientierte Neuausweisung von Wohnbauflächen als Erweiterung des Baugebietes „Auf dem Achenbach“ vorgesehen. Abweichend von den Planaussagen des Gesamtflächennutzungsplanes vom 03.02.2011 soll anstatt einer gemischten Baufläche, n e u eine **Wohnbaufläche** ausgewiesen werden.

Das Plangebiet ist in östlicher und nördlicher Richtung von bebauten Grundstücken umgeben. Hierbei handelt es sich ausschließlich um eine Wohnbebauung mit Ein- / Zweifamilienwohnhäuser.

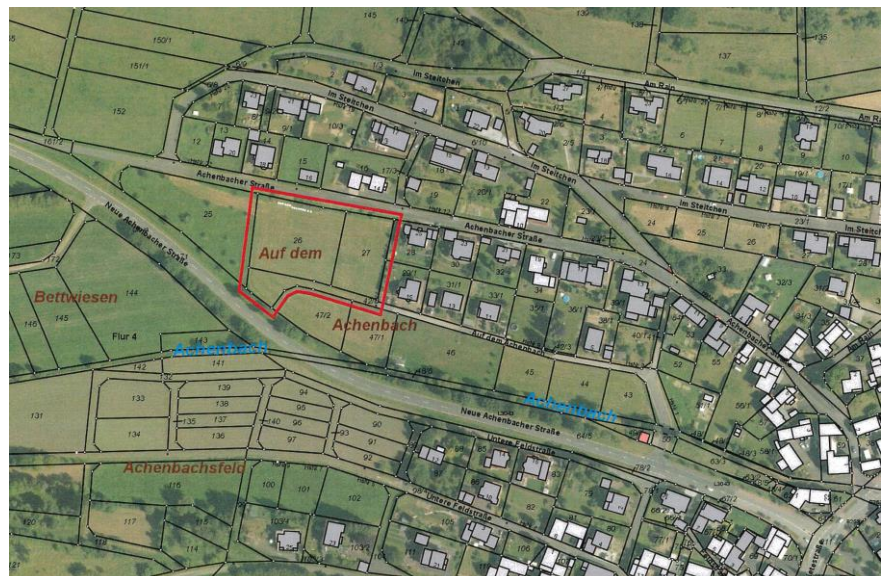
Mit der Planänderung wird die örtliche Situation aufgegriffen und für den Erweiterungsbereich festgeschrieben.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Planänderung liegt im westlichen Ortsrandbereich von Oberdieten und arrondiert den Bereich der Bestandsbebauung der Straßen „Auf dem Achenbach“ und der „Achenbacher Straße“. Der Bereich umfasst die Grundstücke Flur 4, Flurstücke 25 (anteilig), 26, 27 und 42/8 (Straßenparzelle/anteilig).

Der Planbereich wird östlich von vorhandener Bebauung begrenzt, nördlich bildet die „Achenbacher Straße“ die Begrenzung. Westlich schließt sich eine Streuobstfläche an.

Der Geltungsbereich zur Erweiterung von Wohnbauflächen umfasst insgesamt rd. **0,46 ha**.



1.3 Verfahrensform

Die Änderung der Flächennutzungsplanung für den Teilgeltungsbereich Oberdieten wird parallel mit der Aufstellung des **Bebauungsplanes Nr. 6 für den Ortsteil Oberdieten** – Erweiterung von Wohnbauflächen - Auf dem Achenbach umgesetzt

2 Ziele der Raumordnung

Das Plangebiet liegt nach den Aussagen des Regionalplanes Mittelhessen (RPM) 2010 innerhalb eines Vorranggebietes (VRG) für Landwirtschaft. In den Vorranggebieten für Landwirtschaft hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Die Agrarstruktur ist hier für eine nachhaltige Landbewirtschaftung zu sichern und zu entwickeln.

Die Flächennutzungsplanung hält für die jeweiligen Ortslagen Flächen für eine Eigenentwicklung vor. Diese Siedlungsflächen sollen die Grundlage für weitere Entwicklungen vorgeben.

Konflikte, wie hier aufgezeigt mit der Landwirtschaft, sollten nicht eintreten, da die Flächenkonzepte des Flächennutzungsplanes mit den Vorgaben der Regionalplanung abzustimmen sind. Ungünstig erweisen sich die Genehmigungsüberschneidungen der Planwerke. Der aktuelle Regionalplans datiert vom 28.02.2011, der aktuelle Flächennutzungsplanung der Gemeinde Breidenbach vom 03.02.2011.

Das Plangebiet wird durch die bestehende Bebauung und einer ausgewiesenen Streuobstbaumfläche begrenzt. Die Fläche spielt für die Landwirtschaft nach quantitativer Einschätzung eine untergeordnete Bedeutung. Dies stützt sich auf darauf, dass die geschützte Ausprägung des Grünlandes auf eine langjährige relativ extensive Nutzung der Flächen schließen lässt.

Bei der Größe des Plangebietes und der für die Landwirtschaft entfallenen Vorrangflächen, ist davon auszugehen, dass die Belange der Landwirtschaft nicht in einem aus Sicht der Regionalplanung erheblichem Maß betroffen sind und damit die Planung mit den Zielen des Regionalplanes dennoch vereinbar ist.



3 Berücksichtigung der landschaftspflegerischen Belange

3.1 Eingriffsregelung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten.
Die Änderung der Flächennutzungsplanung erfolgt im Parallelverfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 für den Ortsteil Oberdieten – Erweiterung Wohnbauflächen - Auf dem Achenbach. Auf die Ausführungen wird verwiesen.

3.2 Umweltprüfung / Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs 4 BauGB eine Umweltprüfung zur Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange durchzuführen.
Ein Umweltbericht mit artenschutzrechtlichem und landschaftspflegerischem Fachbeitrag ist in der **Anlage** Bestandteil der Begründung.

4 Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz

Ausgewiesene Überschwemmungsgebiete oder oberirdische Gewässer werden von der Planung nicht berührt.
Wasserschutzgebiete werden von der Planung ebenfalls nicht berührt

5 Altlastenverdächtige Flächen

Informationen über vorhandene Altablagerungen in dem Teilgeltungsbereich liegen nicht vor.

6 Immissionsschutz

Mit der Planung sind keine immissionsrechtlichen Konflikte zu erwarten.

