

# Sie haben starke Ideen für die Zukunft



## **Bauland komplett:**

Individuelle Entwicklungslösungen  
für Kommunen und Bauträger

# Bewertungsmatrix für Breitenbrunn



Baugebiet Breitenbrunn							
6573 + 9952		m <sup>2</sup>					
Thematik / Planungsebene		vorhandene Parameter/ Kurzbeschreibung	pot. Auswirkungen auf Planungsprozess (grün=unkritisch; gelb=eher unproblematisch, bedarf der Prüfung; orange= könnte zu Problemen führen, rot= problematisch)	Punktesystem (grün=4; gelb=3; orange=2; rot=1)	Punkte (Summe)	Gewichtung	Wertung
Erschließung	Entwässerung	Entwässerung über Straße südlich mit DN 250	Entwässerung vermutlich unproblematisch, langer Anschluss erforderlich	3	8	0,21	
	Topografie	Nordhang mit 16% Gefälle, Anbindungsstraßen sind nicht ausgebaut	Erschließungskosten durch Sanierung der Anbindung teuer, Sicherung des Hangs vor Starkregeneignissen	2			
	Trinkwasser- und Löschwasserversorgung	Versorgung von Südwesten, Druckverhältnisse müssen geprüft werden, da keine Versorgung Hangabwärts möglich ist	Wasserversorgung vermutlich unproblematisch, Druckverhältnisse prüfen	3			
Planungsrechtliche Verfahren	Regionalplan	(Ost) Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft; als Grundsatz der Raumordnung lediglich zu berücksichtigen (anders als Ziele der Raumordnung, die verbindliche Vorgaben sind); (West) Vorranggebiet Landwirtschaft; Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen	Prüfung und Abwägung durch Planungsbüro im Rahmen des Planungsverfahrens, Abstimmung mit dem RP	3	10,75	0,28	
	Flächennutzungsplan	FNP-Änderung für West erforderlich	Zeit- und Kosteneinsparung, da keine FNP-Teiländerung erforderlich ist.	3,75			
		Wasserschutzgebiet Schutzzone III	Versickerung und geothermische Nutzung kann eingeschränkt sein				
		Kein geschütztes Biotop					
Aufstellung Bebauungsplan	Bei Fassung des Aufstellungsbeschlusses bis zum 31.12.2022 nach §13b BauGB könnte für dieses Gebiet ein solches Verfahren angestrebt werden.	Zeit- und Kosteneinsparung möglich Aufstellungsbeschluss bis zum 31.12.2022 Satzungsbeschluss bis 31.12.2024	4				
Umwelt- und Artenschutz	Artenschutz	nordexponierter Hang -> floristische Untersuchung zum Ausschluss von mageren Flachland-Mähwiesen	Aus Sicht des Artenschutzes: geringstes Artenschutzrechtliches Konfliktpotential	4	12	0,32	
	Eingriff- Ausgleichsbilanz	Entfällt bei § 13b Verfahren Bei Regelverfahren: Ausgleich innerhalb oder außerhalb des Baugebietes. Sollten keine Flächen vorhanden sein, sind Kompensationszahlungen des Defizites (Okokonto) notwendig.	Bei § 13b Verfahren: Zeit- und Kosteneinsparung, da keine Umweltprüfung und keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz	4			
	Naturreg	keine Einträge	Vermutlich kein geschütztes Biotop im Plangebiet --> Kostenersparnis und bessere Planungssicherheit	4			
Energetische Potentiale	Solarkataster	Nordhang	Biomasse in Lützelbach gut umsetzbar, gute solare Nutzung, Erdwärme nicht nutzbar (WIII) Nahwärme zu teuer	3	3	0,08	
Eigentum/Vermarktung	Eigentum/Kosten	Teure Verfahrenskosten und normale planungsrechtliche Restriktionen. Bauverpflichtung für Eigentümer ist zu regeln	Erschließung ist aufwendig durch lange Anbindung	2	4	0,11	
	Vermarktung	Hohe Erschließungskosten erschweren Umsetzung und Vermarktung. Kritische Infrastruktur ist weitgehend ausgebaut; Kindergarten vorhanden	Grundstücke mit 500-600 m <sup>2</sup> werden durch teure Erschließung schwer vermarktet, Bedarf 10-20 GST auf 5 Jahre, Baulücken und Innenentwicklungspotential gegeben	2			
Hinweis: Die Tabelle ist nicht abschließend. Sie dient zur internen Bewertung für die e-netz Südhessen AG und als Information für die Gemeinde Lützelbach. Zur Prüfung auf Vollständigkeit und Richtigkeit wird ein externes Fach-/ Planungsbüro im Rahmen des Planungsverfahrens eingebunden.					37,75	1	

Breitenbrunn erhält 38 Punkte

Gute solare Nutzung

Artenschutz = unproblematischste Fläche

Teure Entwicklungs- und Erschließungskosten

Keine Erdwärme  
Trennsystem notwendig

Teure Grundstücke?  
Innenentwicklungspotential vorhanden

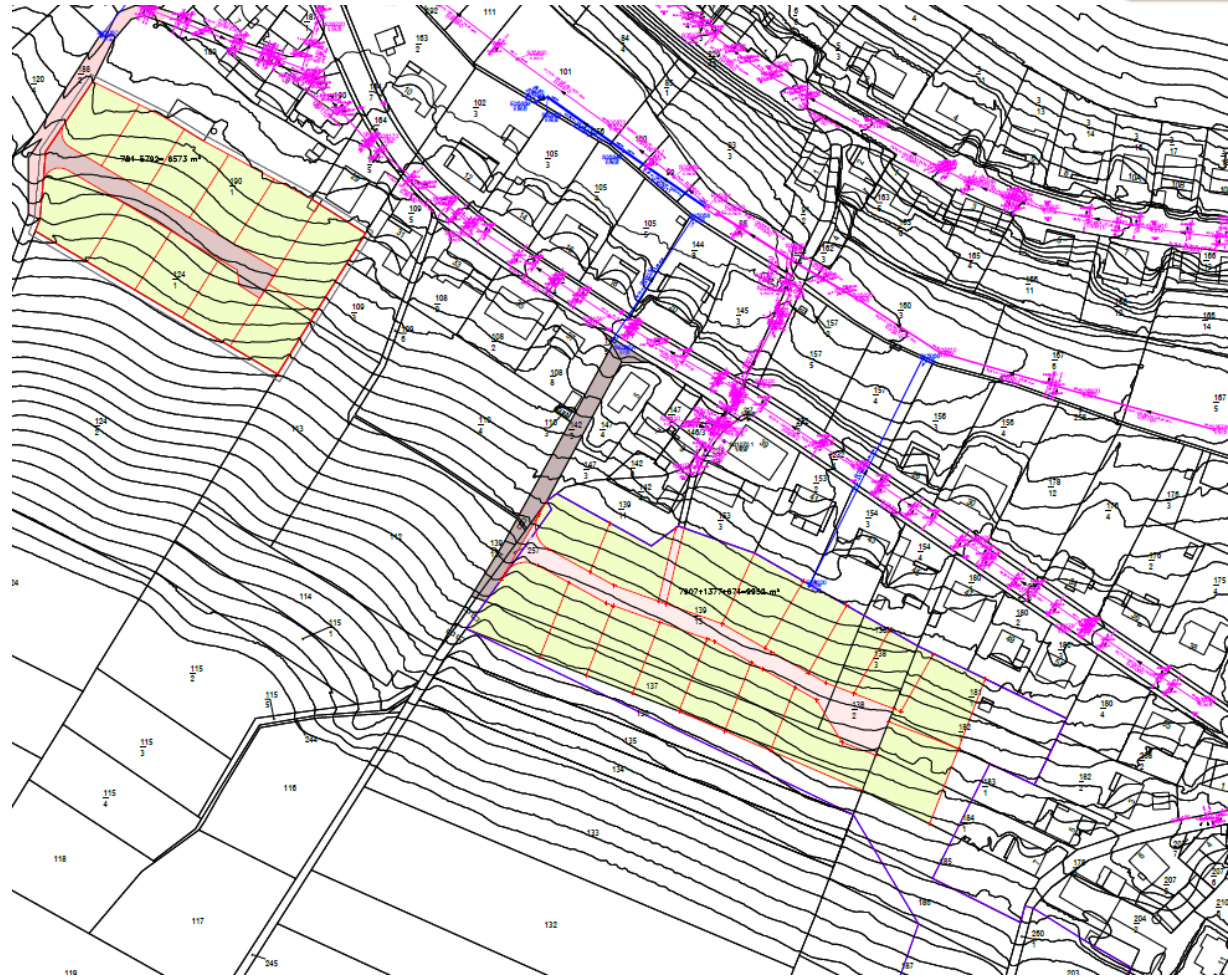
# Erschließung - Konzept

## Fläche 3 – Breitenbrunn

### Fläche 3 – Breitenbrunn

Im FNP 9900 m<sup>2</sup> mit ca. 16 EFH-GST  
oder ggf. westlich besser zu erschließen!

- Nordhanglage 10-15 %
- Erschließung → teure Anbindung
- ggf. Sicherung
- Hangentwässerung erforderlich
- Trennsystem notwendig
- teure Grundstücke?



Rahmenplan Lützelbach / Norbert Joisten

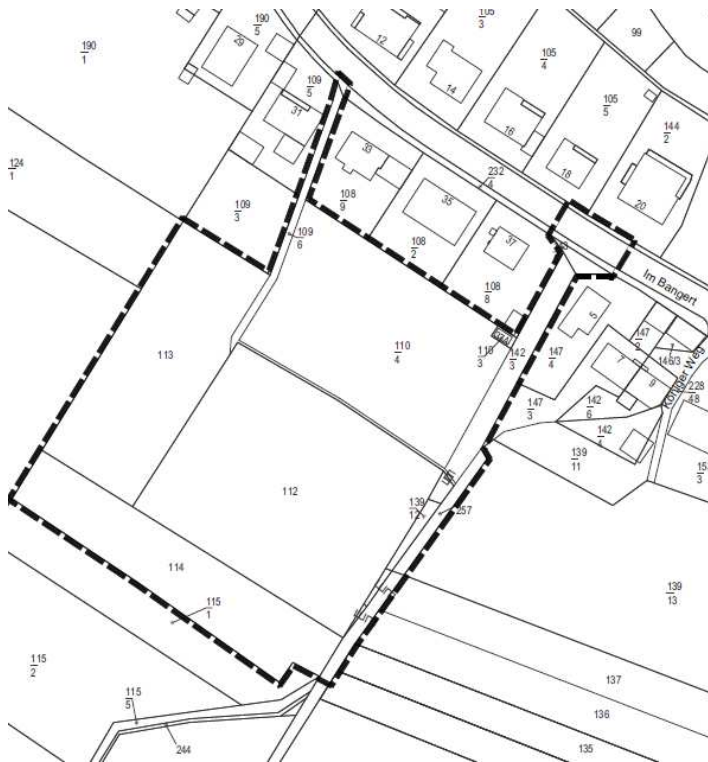
# Anpassung technisches Konzept „Breitenbrunn“

Größe des Baugebiets:	
gepl. Nettobauland ca.	9.904m <sup>2</sup>
Wege	0m <sup>2</sup>
Grünfläche ca.	m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen ca.	2.085m <sup>2</sup>
Baugebiet gesamt	11.989m <sup>2</sup>
	optional 1990m <sup>2</sup>



# Varianten Breitenbrunn

Aufstellungsbeschluss!

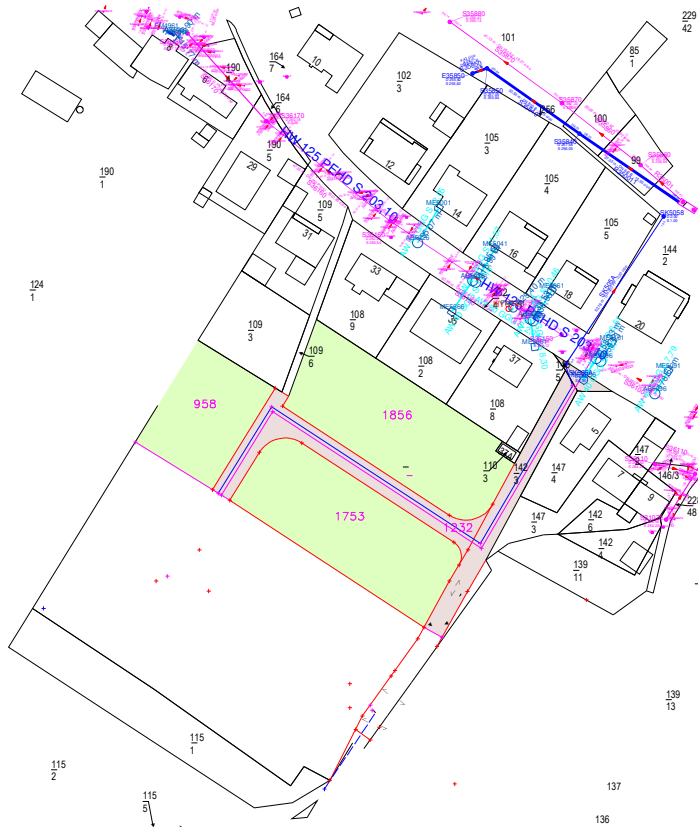


Werte bezogen auf Fläche  
Aufstellungsbeschluss:

Erschließungskosten > 150,- €/m<sup>2</sup>  
ohne Hochwasserschutz  
Mindestverkauf **ca. 210,- €/m<sup>2</sup>**

Erschließung 1489 TSD €  
ohne **(mit)** Hochwasserschutz  
Mindestverkauf **> 225,- €/m<sup>2</sup>**

# Kleine Variante Breitenbrunn 10-15 Grundstücke!



Erschließung 1059 TSD €  
ohne Hochwasserschutz Mindestverkauf  
**ca. 282,- €/m<sup>2</sup>**

# Aktuelle Kostenschätzung Eckpunkte Breitenbrunn

- Lützel-Wiebelsbach - Richtwert 110,- €/m<sup>2</sup> - Marktwert 175,- €/m<sup>2</sup>
- Breitenbrunn - Richtwert 80,- €/m<sup>2</sup> - Marktwert 170(-200),- €/m<sup>2</sup>



Ca. 11894 m<sup>2</sup> Nettobauland

Erschließung 1489 TSD €  
ohne Hochwasserschutz  
Mindestverkauf **ca. 163,- €/m<sup>2</sup>**

Erschließung 1489 TSD € +  
mit Hochwasserschutz 152 TSD €  
(ca. 166 €/m<sup>2</sup>)  
Mindestverkauf **ca. 190-210,- €/m<sup>2</sup>**

# Empfehlungen zum Baugebiet Breitenbrunn



## **Änderung unserer beauftragten Leistungen in Breitenbrunn, wenn Gremien eine andere Vorgehensweise akzeptieren:**

- Die Baulandentwicklung ist trotz des §13b BauGB wirtschaftlich nur schwer umsetzbar
- Anstatt der Entwicklung eines Neubaugebiets in Breitenbrunn, sollte der Fokus auf Innenentwicklungspotenziale verlagert werden (§13a BauGB-Flächen)
- Prüfung durch e-netz in Zusammenarbeit mit Ortsbeirat und Gemeinde
- Gespräche mit Eigentümern zu Innenentwicklungspotentialen (Änderung des beauftragten Angebotes)
- Klärung weiterer planungsrechtlicher Grundlagen durch die e-netz Südhessen