



Norbert Joisten (Projektentwickler), Dr. Mira Meyer (Juristin Baurecht), Vallerie Ritter (Umweltingenieurin), Denis Kwasniok (Stadtplaner), Dr. Jürgen Winkler (Biologe)

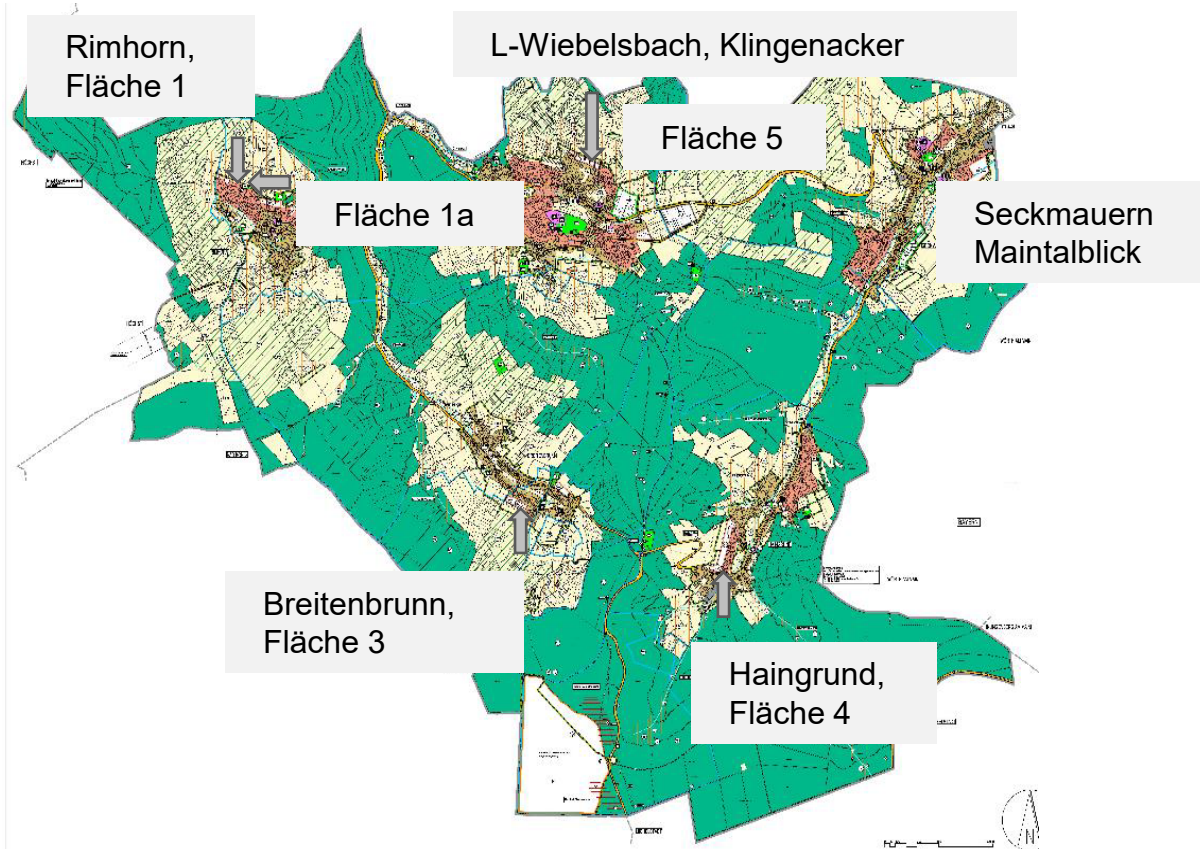
Rahmenplan Lützelbach

Konzeptionelle Gedanken und Flächenbewertung

15.09.2022

Entwicklung in Lützelbach

Flächennutzungsplan



- 2021 Umsetzung „Klingenacker“)
Noch 1 Grundstück und 45 Interessenten
- 2022 Umsetzung 1.BA „Maintalblick“
Noch 4 Grundstücke und 68 Interessenten
In den letzten 2 Jahren hat Gemeinde 39 Gst. verkauft
- Ein Markt ist entstanden
- 2023/24 Planung 2.BA „Maintalblick“

Weitere Potentiale prüfen:

- Baulandentwicklung bzw. 2.BA in Seckmauern?
- Rahmenplan für 4 Baugebiete aus FNP
- Innenentwicklungspotentiale

Ob Bauvorhaben, Innenentwicklung oder Neubaugebiet – als Partner der Region

Die Basis

einer erfolgreichen
Baulandentwicklung

- * Bedarfsgerechte Planung
- * Bodenordnung
- * Öffentliche Erschließung
- * Finanzierung und Vermarktung
- * weitere Infrastruktur

- * Wirtschaftlich, ökologisch und Sozial



Klimaschutz und mehr!

Gemeinsam eine nachhaltige Zukunft schaffen

- * Ausgleich, Artenschutz und Biodiversität
- * Klimaneutrale Energieversorgung ggf. mit dem Plus aus Erneuerbaren
- * Klimaresiliente Steuerung und Entwicklung (z.B. Ressourcen schonen, Stadtklima, Katastrophenschutz oder Mobilitätswende)
- * Veränderung der Arbeitswelt, Freizeit und der Bevölkerungsstruktur
- * Fördermittel

Zukunftsthemen, die uns verbinden

Lage

Flächen 1-5

Erschließung – Konzept

Erschließung und Entwässerung,
Kosten

Artenschutzrechtliche Belange

Ortsbegehung und Auswertung

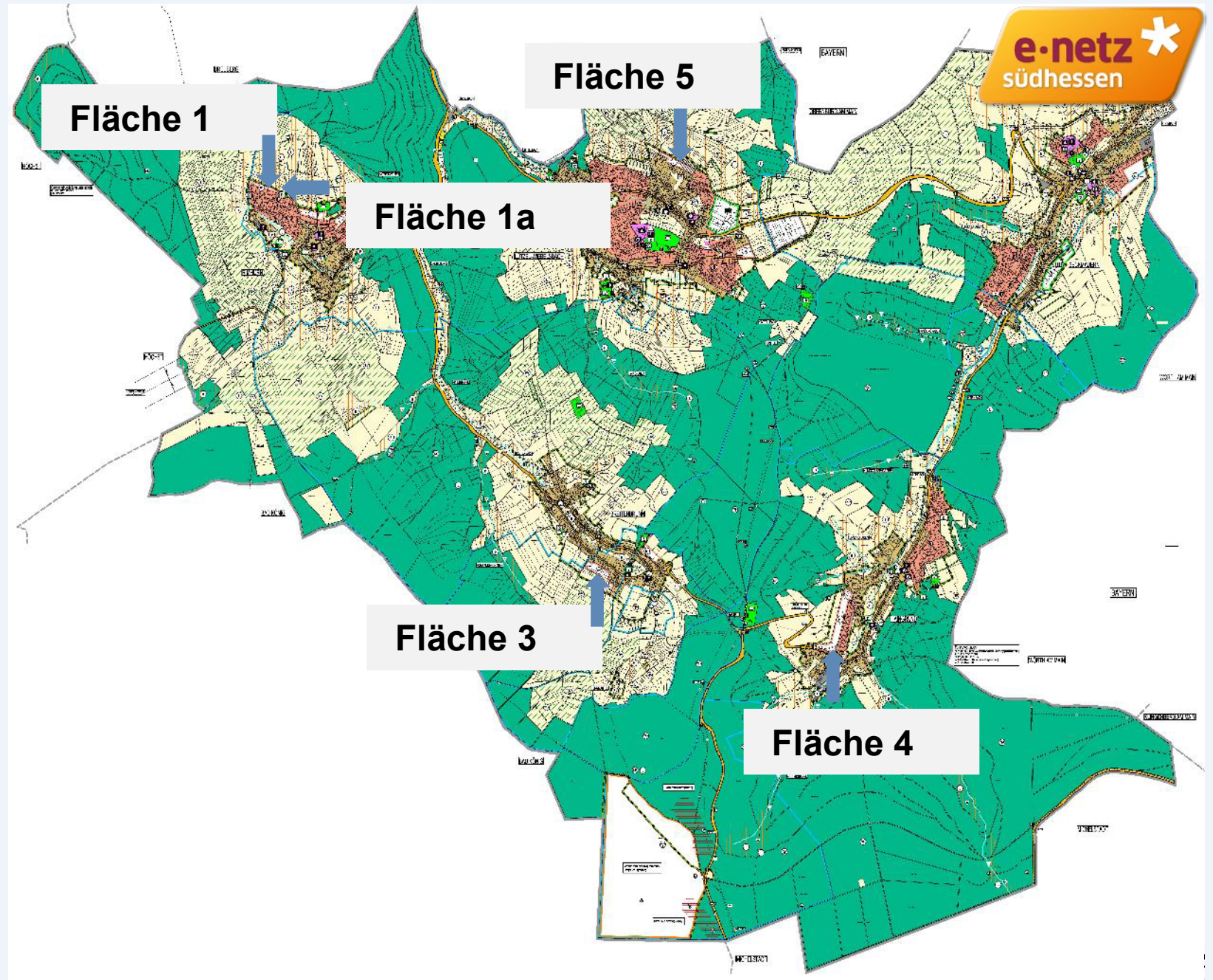
Energetische Potenziale

Photovoltaik, Wärmeversorgung

Entwicklung, Vermarktung und Innenentwicklung

Bodenrichtwert, Versorgungslage

Gesamtbewertung



Bewertung Rahmenplan für Lützelbach

Thematik / Planungsebene		Punktesystem (grün=4; gelb=3; orange=2; rot=1)	Punkte (Summe)
Erschließung	Entwässerung	3	11
	Topografie	4	
	Trinkwasser- und Löschwasserversorgung	4	
Planungsrechtliche Verfahren	Regionalplan	4	11
	Flächennutzungsplan	3	
	Aufstellung Bebauungsplan	4	
Umwelt- und Artenschutz	Artenschutz	2	10
	Eingriff- Ausgleichsbilanz	4	
	Naturreg, digital	4	
Energetische Potentiale	Solarkataster	4	4
Eigentum/Vermarktung/Innen- entwicklungspotential	Eigentum/Kosten	3	7
	Vermarktung	4	

potentielle Auswirkungen auf die Umsetzung:

Baulückenkataster wurde in die Matrix eingebunden und wird am Ende der Präsentation näher erläutert:

Baugebiete zwischen 26-40 Punkte werden nach Verfahren z.B. teuer oder schwierig umsetzbar!

Baugebiete mit 40-48 Punkte haben gutes Potential innerhalb von 2 Jahren umgesetzt zu werden!



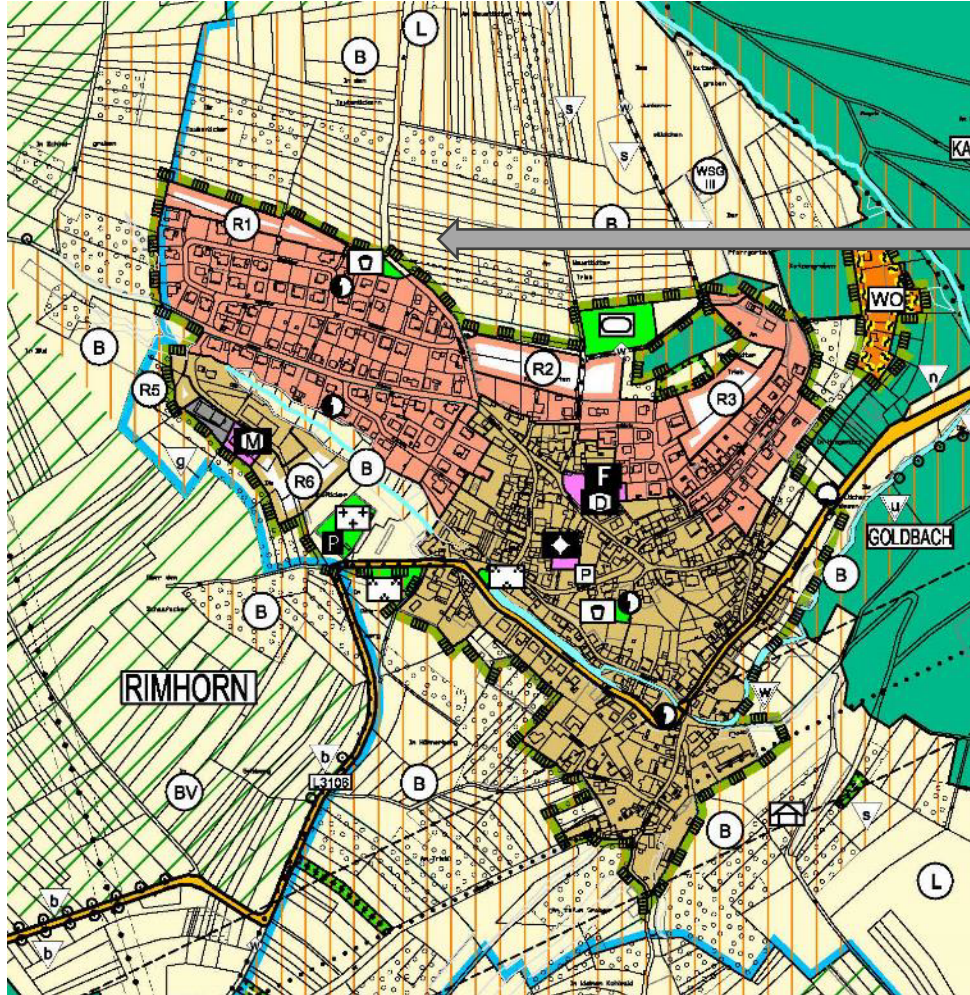
Auswahlfläche 1 und 1a

Ortsteil Rimhorn



Lage

Fläche 1– Rimhorn



Erschließung - Konzept

Fläche 1 – Rimhorn

Fläche 1 – Rodensteinstraße

5224 m² anpassen und 3326 m²
10 EFH-GST! Anpassung?

- Südhanglage 12-14 %
- Erschließung grundsätzlich vorhanden
- Sicherung Hangentwässerung muss ggf. angepasst werden
 - Mischsystem
 - Vorhandene Erschließung nutzen
 - Große Grundstücke > 600 m²



Artenschutzrechtliche Belange

Fläche 1 – Rimhorn



- Der westliche sowie der östliche Bereich sind vollflächig als Grünland entwickelt
- Die südexponierte Böschung ist thermisch überprägt (potenzieller Reptilienlebensraum)

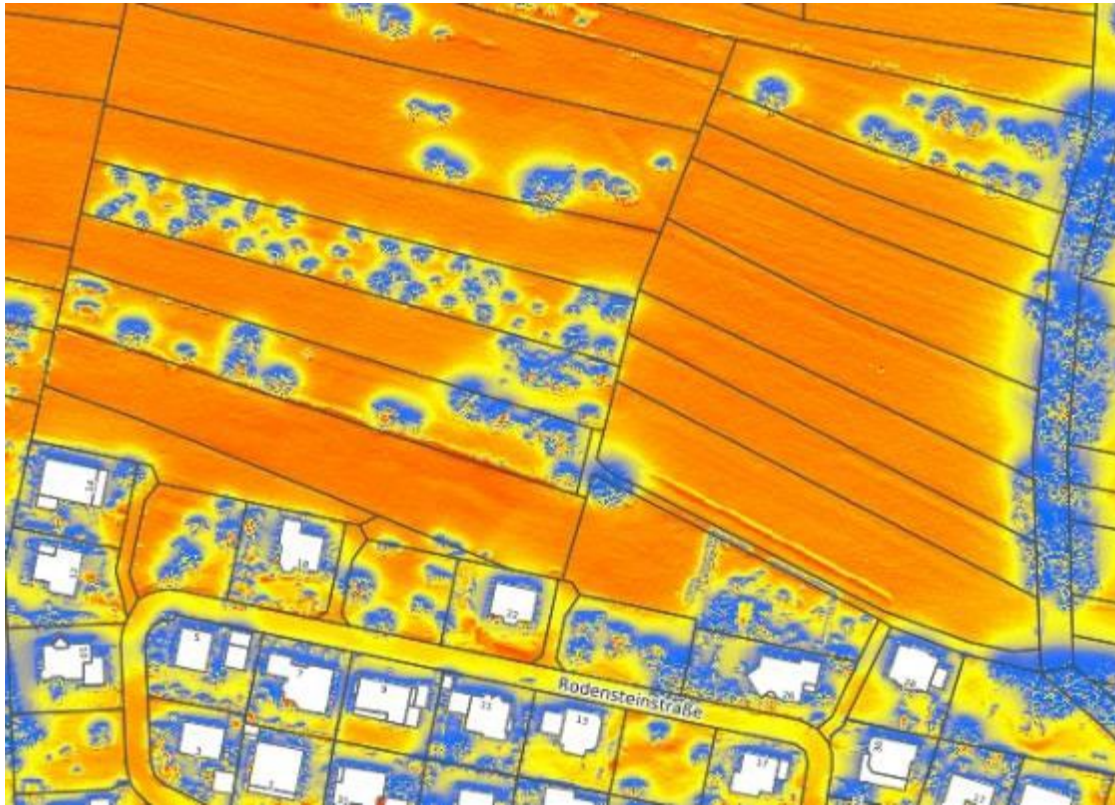
Handlungsbedarf

- a) Ggf. ist ein nach §30 BNatSchG geschützter Lebensraumtyp betroffen
- b) Eine systematische Erfassung der Vögel und Reptilien ist notwendig, dabei ist das funktionale Umfeld miteinzubeziehen
- c) Eine systematische Erfassung der Heuschrecken und Tagfalter wird dringend empfohlen

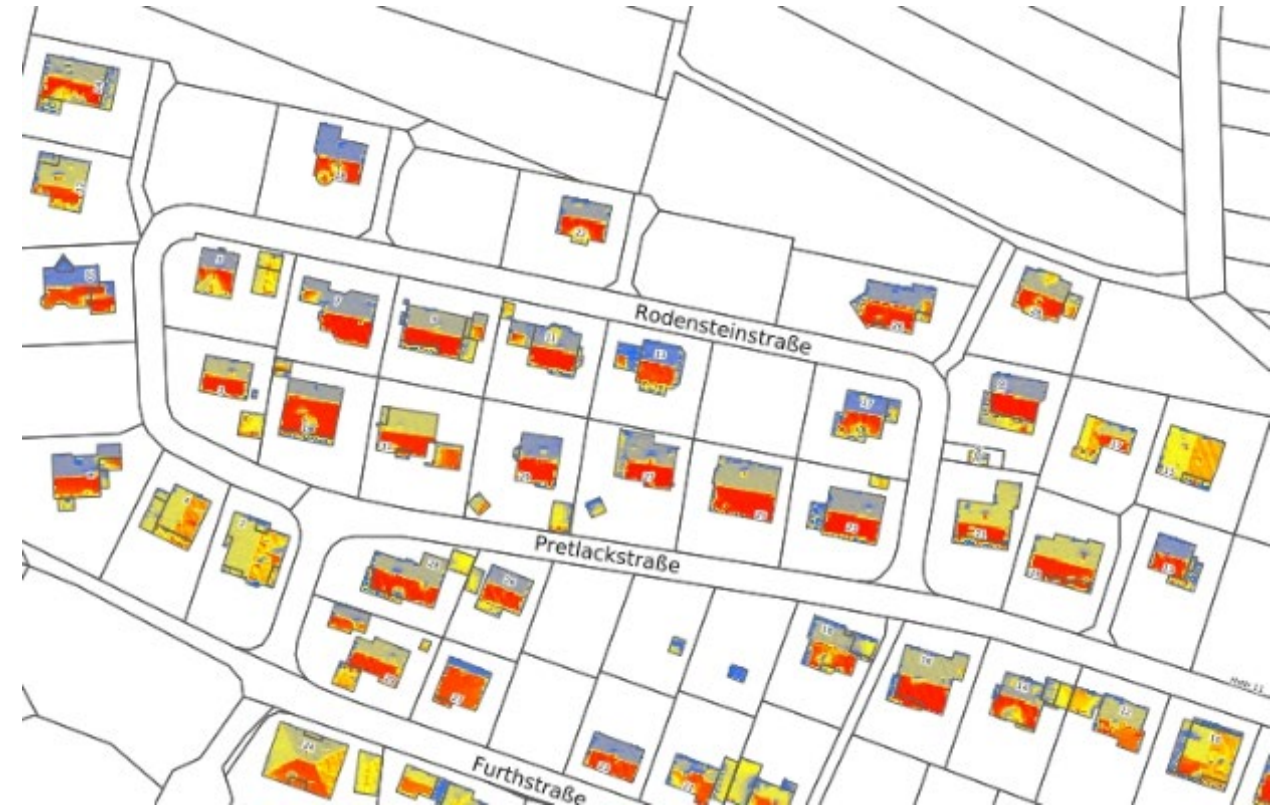
Solares Potenzial

Fläche 1 – Rimhorn

Potenzielles Gebiet



Angrenzende Dachflächen



Energetische Potenziale

Fläche 1 – Rimhorn



Photovoltaik

- Süden Exponierte Hanglage
- Strahlungsenergie 1.000 kWh/m²a
- Dachflächen sehr gut geeignet



Erdwärme

- Wasserschutzzone III
- Hydrogeologisch ungünstig und unzulässig



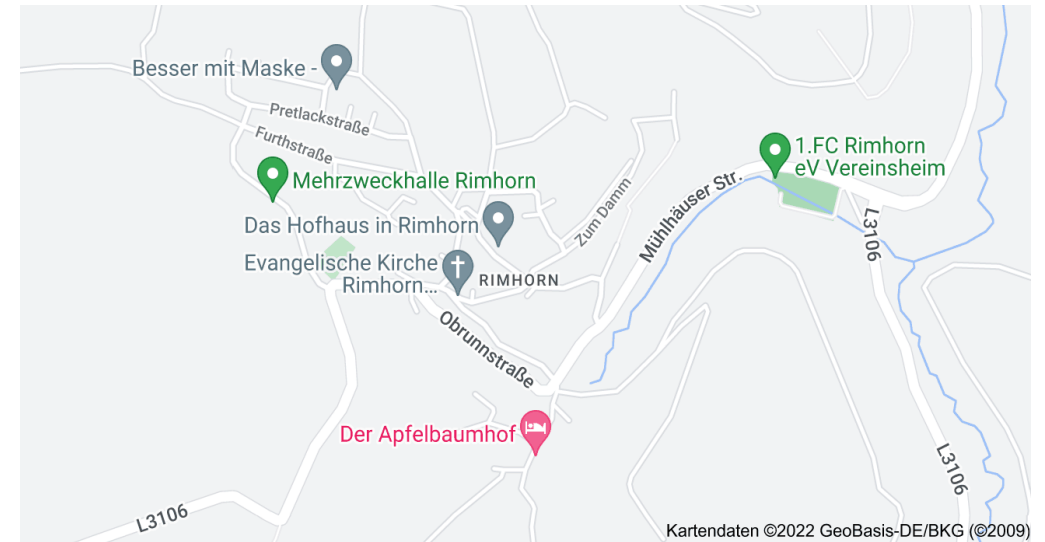
Wärmenetz

- Einzelhausbebauung
- Geringe Anzahl an Abnehmern
- Keine größeren Wärmeabnehmer im Bestand

Entwicklung und Vermarktung

Fläche 1 – Rimhorn

- Regelmäßige ÖPNV-Anbindung: Buslinie 22 hält ca. alle 60 min im Ortsteil und benötigt **ca. 9 min** an den Bahnhof in Höchst i. Odw.
- Die Entfernung zu nahegelegene Ballungszentren beläuft sich wie folgt:
 - Frankfurt am Main: ca. 1 h (ca. 63 km über die B45)
 - Darmstadt: ca. 42 min (ca. 38 km über die B45)
 - Aschaffenburg: ca. 33 min (ca. 35 km über die B469)
- Einkaufsmöglichkeiten: Größere Supermärkte (Rewe, Lidl, Aldi) liegen ca. 5 km entfernt und befinden sich in Höchst i. Odw.
- Begrenzte Infrastruktur: keine örtliche medizinische Versorgung, keine Kindertagesstätte oder Grundschule, keine Restaurants, aber örtlicher Fußballverein, freiwillige Feuerwehr, Spielplatz und Mehrzweckhalle vorhanden
- Bodenrichtwerte der angrenzenden Wohngebiete liegen bei 95 €/m²
- Fläche 1: Erschwerte Vermarktungslage aufgrund großer Grundstücke



Bewertungsmatrix für Rimhorn 1

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	Mischwasserkanal DN300 liegt südlich, Anschluss vermutlich unproblematisch	Abwasserentsorgung vermutlich unproblematisch, kein Trennsystem	3	11	0,28	
	Topografie	Südhang mit ca. 13% Gefälle	Erschließungskosten sind zu klären, können gering sein. Baukosten bei Grundstücken > 8 % Gefälle sind teuer	4			
	Trinkwasser- und Löschwasserversorgung	Wasserversorgung über DN 80 GGG von Südosten möglich	Wasserversorgung vermutlich unproblematisch	4			
Planungsrechtliche Verfahren	Regionalplan	Vorranggebiet Siedlung	Prüfung und Abwägung durch Planungsbüro im Rahmen des Planungsverfahrens. Vermutlich unproblematisch	4	11	0,28	
	Flächennutzungsplan	geplante Wohnbaufläche : kein FNP-Teiländerungsverfahren notwendig, da aus dem FNP entwickelbar	Zeit- und Kosteneinsparung , da keine FNP-Teiländerung erforderlich ist.	3			
		Wasserschutzgebiet Schutzzone III	Versickerung und geothermische Nutzung eingeschränkt				
		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	Artenschutzrechtliche Potentialbetrachtung: ggfs. geschützter Lebensraumtyp nach §30 BnatSchG systematische Erfassung der Fauna empfohlen	mittleres naturschutzrechtliches Konfliktpotential	2	10	0,25	
	Eingriff- Ausgleichsbilanz	Entfällt bei § 13b Verfahren	Bei § 13b Verfahren: Zeit- und Kosteneinsparung , da keine Umweltprüfung und keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz	4			
	Naturreg	westlicher Teil nach Biotopkartierung 1992 geschütztes Biotop Streuobstwiese, Nach Luftbildinterpretation 2008/2009 kein Biotop	Vermutlich kein geschütztes Biotope im Plangebiet --> Kostensparnis und bessere Planungssicherheit	4			
Energetische Potentiale	Solkatantiser	Südhang	Biomasse in Lützelbach gut umsetzbar, sehr gute solare Nutzung, Erdwärme nicht nutzbar (WIII) Nahwärme zu teuer	4	4	0,10	
Eigentum/Vermarktung	Eigentum/Kosten	Vergleichsweise geringere Verfahrenskosten und wenige planungsrechtliche Restriktionen. Bauverpflichtung für Eigentümer ist zu regeln	Klärung über Bauverpflichtung auf großen Grundstücken > 600 m²	2	4	0,10	
	Vermarktung	Geringe Erschließungskosten können zu einer schnellen Umsetzung und zu einem günstigen Kaufpreis führen; gute ÖPNV-Anbindung nach Höchst i. Odw., lediglich 5km zu nahegelegenen Supermärkten (beste Anbindung in Rimhorn!);	Große Grundstücke ergibt niedrigen Quadratmeterpreis (Verdichtung möglich?), Bedarf 10-20 GST, Baulücken und Innenentwicklung möglich	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.					40	1	

Rimhorn 1 erhält 40 Punkte

Geringe Entwicklungs- und Erschließungskosten? Sehr gute solare Nutzung

Klärung Artenschutz Keine Erdwärme oder Trennsystem Große Grundstücke zu niedrigem Preis!?

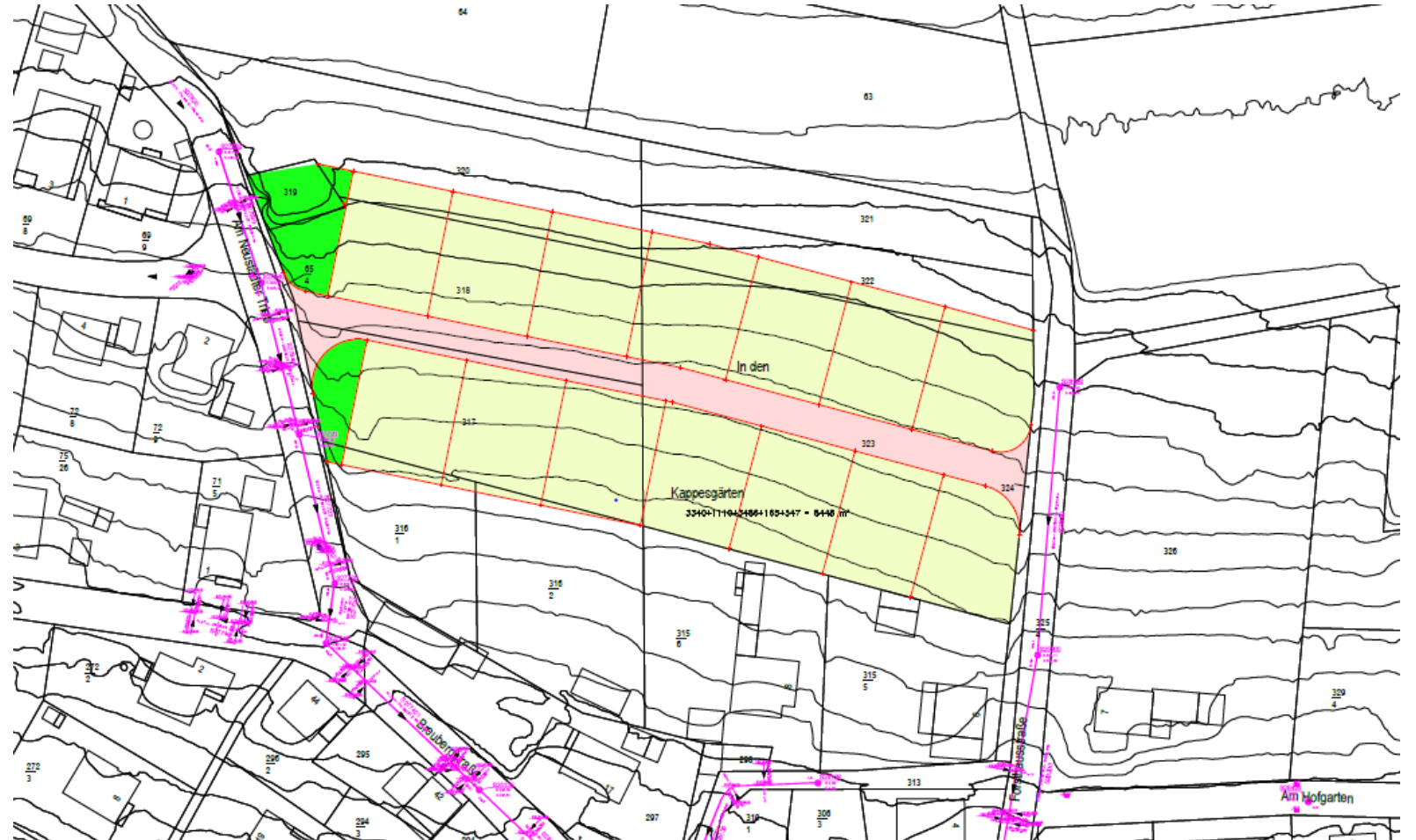
Erschließung - Konzept

Fläche 1a – Rimhorn

Fläche 1a – Forsthausstraße

8500 m² mit 14 EFH-GST!

- Südhanglage 10-13 %
- Erschließung gut einbindbar
- ggf. Sicherung Hangentwässerung erforderlich
- Mischsystem
- marktgerechtere Grundstücke



Artenschutzrechtliche Belange

Fläche 1a – Rimhorn



- Die im FNP westlich der Zuwegung zum Sportplatz ausgewiesene Entwicklungsfläche betrachtet. Die östlich liegende Teilfläche birgt ein zu hohes Konfliktpotenzial für Arten- und Naturschutz (Höhlenbäume, potenzielle Horststandorte).
- Relevante Lebensraumtypen: Grünland, besonnte Saumgesellschaften, straßenbegleitende Baumhecke, mehrere Einzelbäume

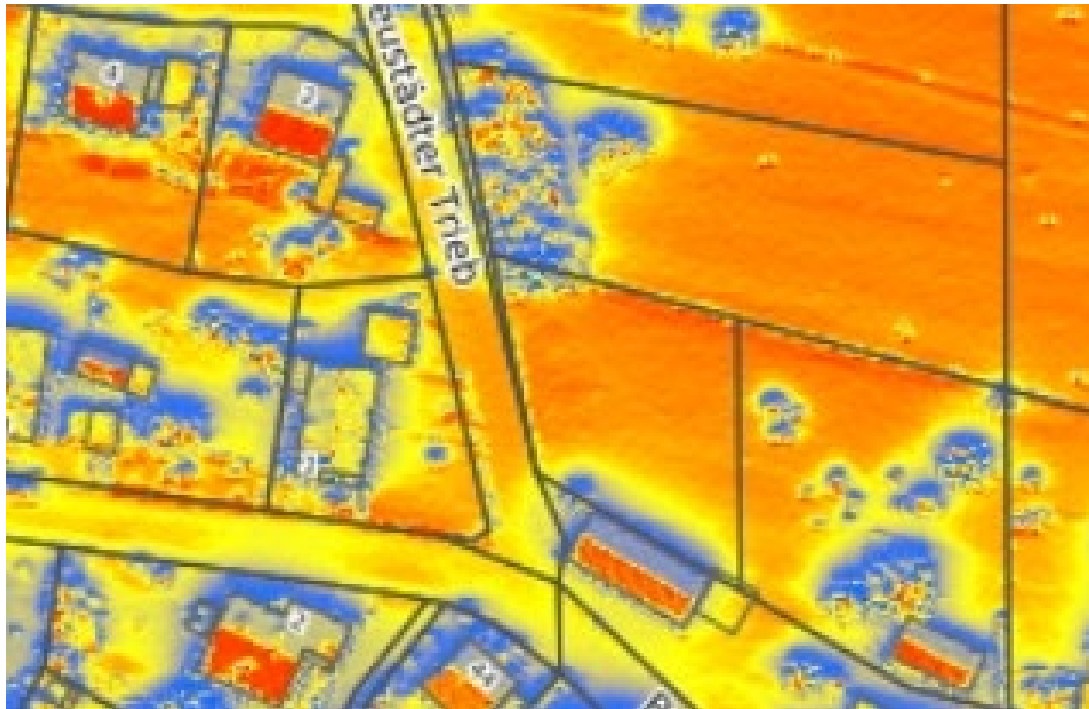
Handlungsbedarf

- a) Ggf. ist ein nach § 30 BNatSchG geschützter Lebensraumtyp betroffen
- b) Eine systematische Erfassung der Vögel und Reptilien sowie eine Nachsuche nach Vorkommen der Haselmaus ist notwendig
- c) Eine systematische Erfassung der Heuschrecken und Tagfalter wird dringend empfohlen

Solares Potenzial

Fläche 1a – Rimhorn

Potenzielles Gebiet



Angrenzende Dachflächen



Energetische Potenziale

Fläche 1a – Rimhorn



Photovoltaik

- Süden Exponierte Hanglage
- Strahlungsenergie 1.000 kWh/m²a
- Dachflächen sehr gut geeignet



Erdwärme

- Wasserschutzzone III
- Hydrogeologisch ungünstig und unzulässig



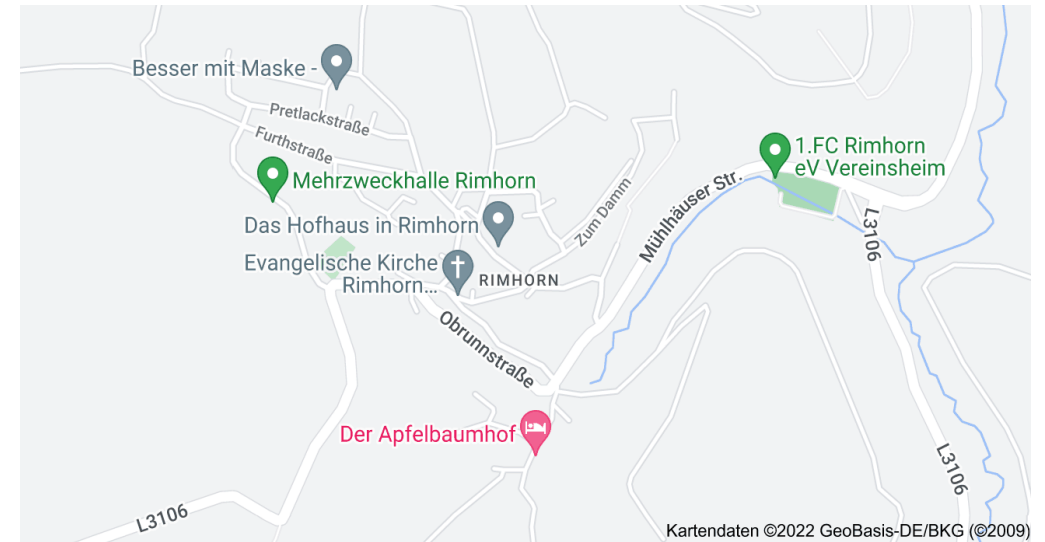
Wärmenetz

- Einzelhausbebauung
- Geringe Anzahl an Abnehmern
- Keine größeren Wärmeabnehmer im Bestand

Entwicklung und Vermarktung

Fläche 1a – Rimhorn

- Regelmäßige ÖPNV-Anbindung: Buslinie 22 hält ca. alle 60 min im Ortsteil und benötigt **ca. 9 min** an den Bahnhof in Höchst i. Odw.
- Die Entfernung zu nahegelegene Ballungszentren beläuft sich wie folgt:
 - Frankfurt am Main: ca. 1 h (ca. 63 km über die B45)
 - Darmstadt: ca. 42 min (ca. 38 km über die B45)
 - Aschaffenburg: ca. 33 min (ca. 35 km über die B469)
- Einkaufsmöglichkeiten: Größere Supermärkte (Rewe, Lidl, Aldi) liegen ca. 5 km entfernt und befinden sich in Höchst i. Odw.
- Begrenzte Infrastruktur: keine örtliche medizinische Versorgung, keine Kindertagesstätte oder Grundschule, keine Restaurants, aber örtlicher Fußballverein, freiwillige Feuerwehr, Spielplatz und Mehrzweckhalle vorhanden
- Bodenrichtwerte der angrenzenden Wohngebiete liegen bei 95 €/m²
- Fläche 1: Erschwerte Vermarktungslage aufgrund großer Grundstücke



Bewertungsmatrix für Rimhorn 1a

Baugebiet Rimhorn 1a 8448 m²							
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	Abwasser DN 250 östlich, Anschluss vermutlich unproblematisch	Abwasserentsorgung vermutlich unproblematisch, kein Trennsystem	3	10	0,24	
	Topografie	Südhang mit max. 12% Gefälle	Erschließungskosten sind zu klären, Straße ist zu bauen. Baukosten bei Grundstücken > 8 % Gefälle sind teurer	3			
	Trinkwasser- und Löschwasserversorgung	Wasserversorgung über DN 80 GGG von Osten	Wasserversorgung vermutlich unproblematisch	4			
Planungsrechtliche Verfahren	Regionalplan	Vorranggebiet Siedlung	Prüfung und Abwägung durch Planungsbüro im Rahmen des Planungsverfahrens. Vermutlich unproblematisch	4	11	0,26	
	Flächennutzungsplan	geplante Wohnbaufläche : kein FNP-Teiländerungsverfahren notwendig, da aus dem FNP entwickelbar	Zeit- und Kosteneinsparung, da keine FNP-Teiländerung erforderlich ist.	3			
		Wasserschutzgebiet Schutzzone III	Versickerung und geothermische Nutzung eingeschränkt				
	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	Artenschutzrechtliche Potentialbetrachtung: ggfs. geschützter Lebensraumtyp nach §30 BnatSchG systematische Erfassung der Fauna empfohlen	mittleres naturschutzrechtliches Konfliktpotential, gerade im Osten gibt es einen Garten mit hohem Artenschutzpotential	2	10	0,24	
	Eingriff- Ausgleichsbilanz	Entfällt bei § 13b Verfahren Bei Regelverfahren: Ausgleich innerhalb oder außerhalb des Baugebietes. Sollten keine Flächen vorhanden sein, sind Kompensationszahlungen des Defizites (Ökokonto) notwendig.	Bei § 13b Verfahren: Zeit- und Kosteneinsparung , da keine Umweltprüfung und keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz	4			
	Naturreg	nach Biotopkartierung 1992 geschütztes Biotop Streuobstwiese, Nach Luftbildinterpretation 2008/2009 kein Biotop westlicher Randstreifen nach Biotopkartierung 1992 und Luftbildinterpretation 2008/2009 Böschungsgelände	Vermutlich kein geschütztes Biotope im Plangebiet --> Kostensparnis und bessere Planungssicherheit	4			
Energetische Potentiale	Solarpotenzial	Südhang	Biomasse in Lützelbach gut umsetzbar, sehr gute solare Nutzung, Erdwärme nicht nutzbar (WIII) Nahwärme zu teuer	4	4	0,10	
Eigentum/Vermarktung	Eigentum/Kosten	Vergleichsweise geringere Verfahrenskosten und weniger planungsrechtliche Restriktionen. Bauverpflichtung für Eigentümer ist zu regeln	Erschließung mit Bebauung gut umsetzbar.	4	7	0,17	
	Vermarktung	Geringe Erschließungskosten können zu einer schnellen Umsetzung und zu einem günstigen Kaufpreis führen; gute ÖPNV-Anbindung nach Höchst i. Odw., lediglich 5km zu nahegelegenen Supermärkten (beste Anbindung in Rimhorn!);	Grundstücke mit ca. 500 m² zu besseren Quadratmeterpreis vermarktbar, Bedarf 10-20 GST auf 5 Jahre, Baulücken und Innenentwicklung möglich	3			
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.					42	1	

Rimhorn 1a erhält 42 Punkte

Normale Entwicklungs- und Erschließungskosten?
Sehr gute solare Nutzung

Klärung Artenschutz
Keine Erdwärme oder Trennsystem
Marktgerechte Grundstücke



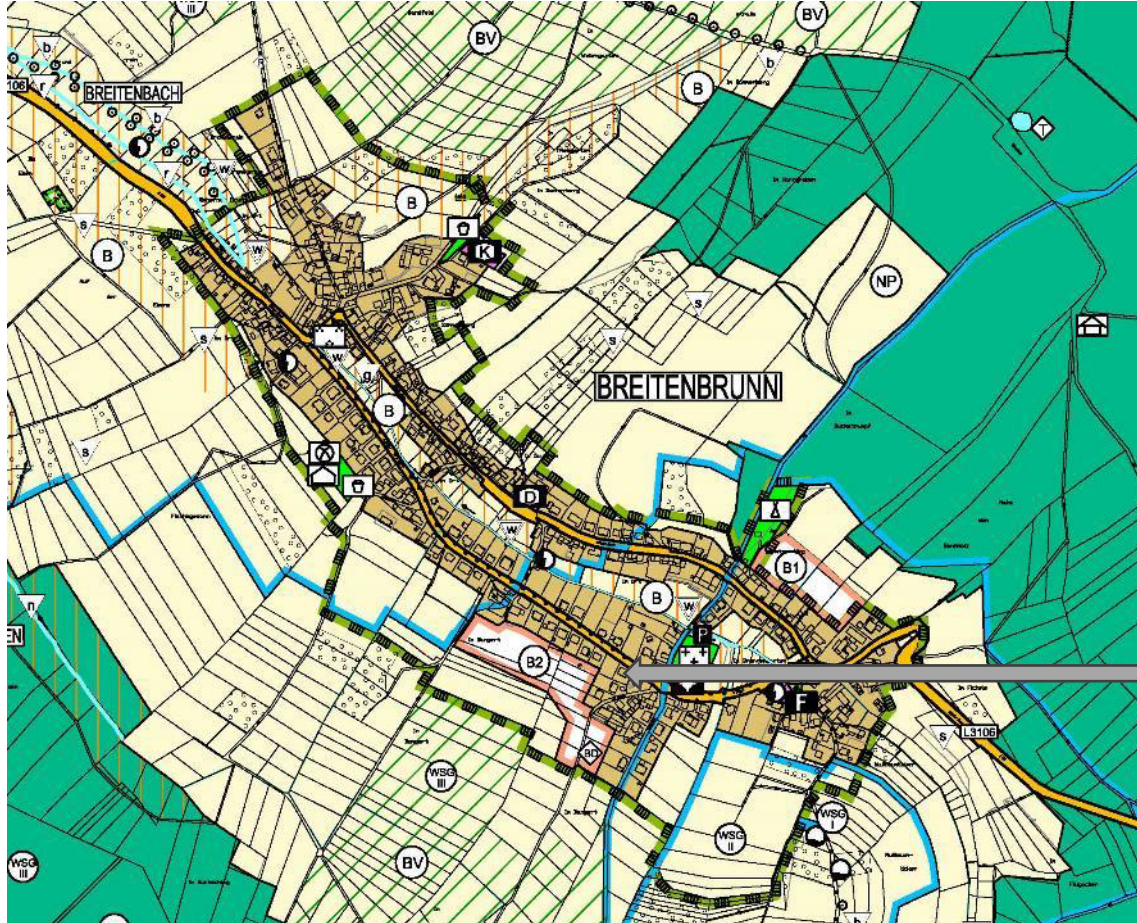
Auswahlfläche 3

Ortsteil Breitenbrunn



Lage

Fläche 3 – Breitenbrunn



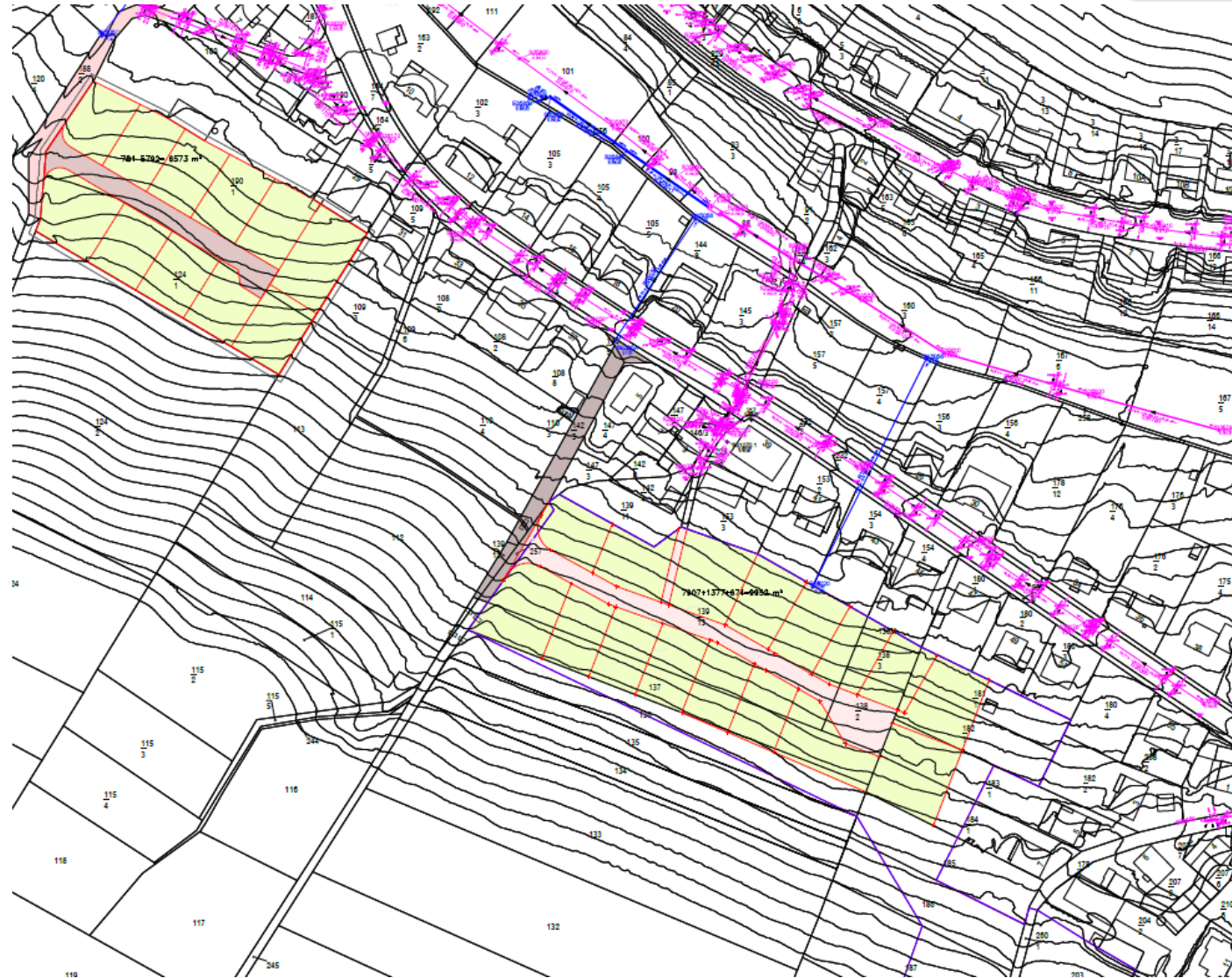
Erschließung - Konzept

Fläche 3 – Breitenbrunn

Fläche 3 – Breitenbrunn

Im FNP 9900 m² mit ca. 16 EFH-GST
oder ggf. westlich besser zu
erschließen!

- Nordhanglage 10-15 %
- Erschließung teure Anbindung
- ggf. Sicherung
Hangentwässerung erforderlich
- Trennsystem ggf. möglich
- marktgerechte, aber teure
Grundstücke



Rahmenplan Lützelbach / Norbert Joisten

Artenschutzrechtliche Belange

Fläche 3 – Breitenbrunn



- Die nordexponierte Auswahlfläche, ist fast vollflächig durch Wirtschaftsgrünland geprägt
- Im Osten befinden sich ein Altbestand von Obstbäumen, die aktuell einen Höhlenbildung aufweisen

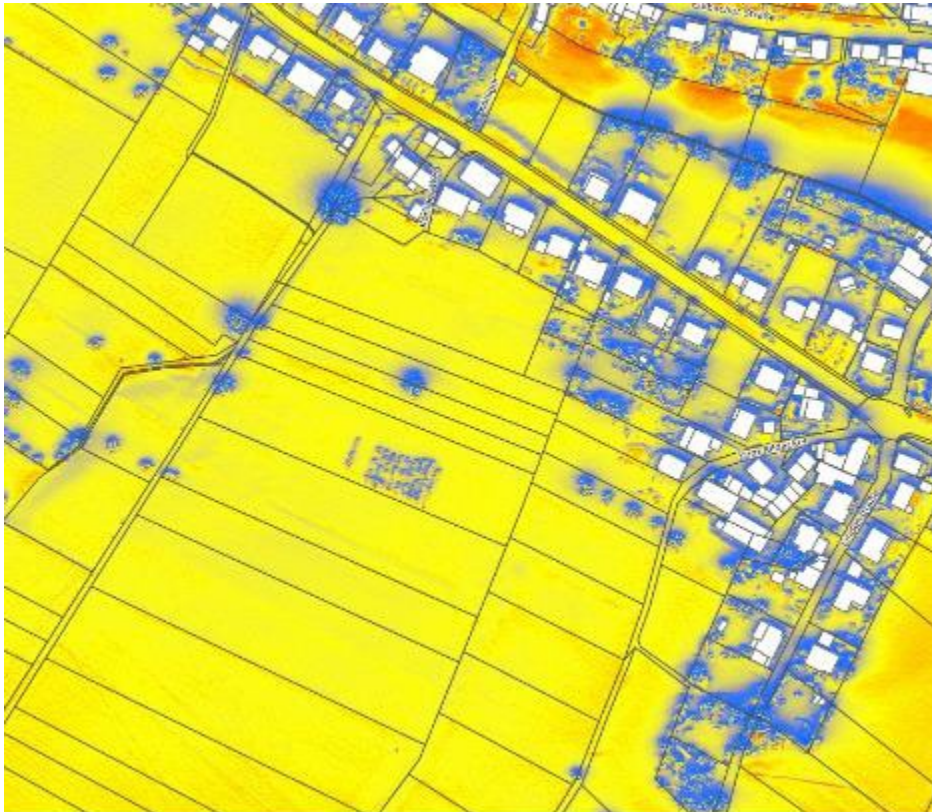
Handlungsbedarf

- a) eine floristische und pflanzensoziologische Kartierung des betroffenen Grünlandes wird empfohlen, um eine Betroffenheit geschützter Lebensraumtypen sicher ausschließen zu können
- b) Eine systematische Erfassung der Fledermäuse und Vögel ist notwendig; dabei ist das funktionale Umfeld miteinzubeziehen
- c) Eine systematische Erfassung der Amphibien, Heuschrecken und Tagfalter wird dringend empfohlen

Solares Potenzial

Fläche 3 – Breitenbrunn

Potenzielles Gebiet



Angrenzende Dachflächen



Energetische Potenziale

Fläche 3 – Breitenbrunn



Photovoltaik

- Freie nach Süden Exponierte Hanglage
- Strahlungsenergie 1.000 kWh/m²a
- Dachflächen sehr gut geeignet



Erdwärme

- Wasserschutzzone III
- Hydrogeologisch ungünstig und unzulässig



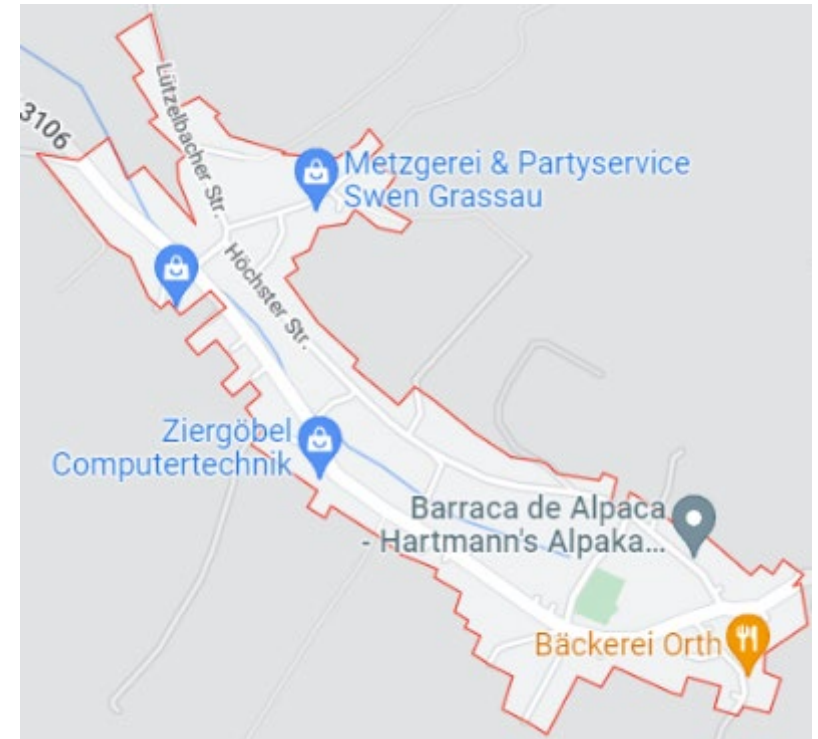
Wärmenetz

- Einzelhausbebauung
- Geringe Anzahl an Abnehmern
- Keine größeren Wärmeabnehmer im Bestand

Entwicklung und Vermarktung

Fläche 3 – Breitenbrunn

- Buslinie 22 hält ca. alle 60 min im Ortsteil und benötigt ca. **17-33 min** an den Bahnhof in Höchst i. Odw.
- Die Entfernung zu nahegelegene Ballungszentren beläuft sich wie folgt:
 - Frankfurt am Main: ca. 58 min (ca. 69 km über die B469 und A3)
 - Darmstadt: ca. 47 min (ca. 42 km über die B45)
 - Aschaffenburg: ca. 33 min (ca. 33 km über die B469)
- Einkaufsmöglichkeiten: Größere Supermärkte (Rewe, Lidl, Aldi) liegen ca. 10km entfernt und befinden sich in Höchst i. Odw.
- Infrastruktur gut ausgebaut: Kindertagesstätte, Bäcker, Fußballverein, Metzgerei, Spielplatz, Getränkehandel, freiwillige Feuerwehr vorhanden, aber keine örtliche medizinische Versorgung
- Hohe Erschließungskosten erschweren Vermarktung
- Bodenrichtwerte der angrenzenden Wohngebiete liegen bei 65 €/m² (nur Mischgebiete)



Bewertungsmatrix für Breitenbrunn



Baugebiet Breitenbrunn							
6573 + 9952 m²							
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 Starkregenereignissen	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 Kompensationszahlung des Defizites (Ökokonto) notwendig.	Bei § 13b Verfahren: Zeit- und Kosteneinsparung, da keine Umweltprüfung und keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz	4			
	Natureg	keine Einträge	Vermutlich kein geschütztes Biotope im Plangebiet --> Kostenersparnis und bessere Planungssicherheit	4			
Energetische Potentiale	Solarkatster	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. Örtliche Infrastruktur ist weitgehend ausgebaut; Kindergarten vorhanden	Grundstücke mit 500-600 m² werden durch teure Erschließung schwer vermarktbar, 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
Aus Sicht Artenschutz die unproblematischste Fläche

Teure Entwicklungs- und Erschließungskosten?
Keine Erdwärme oder Trennsystem
Teure marktgerechte Grundstücke
Innenentwicklungspotential



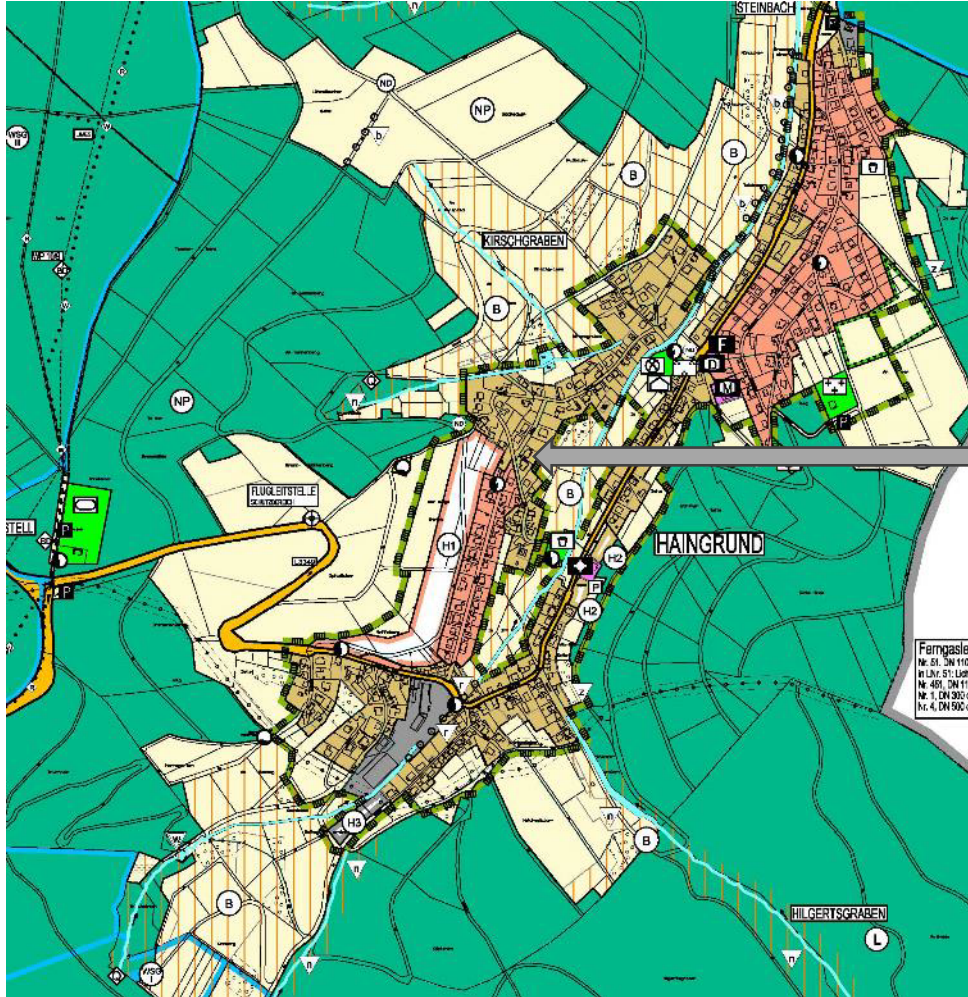
Auswahlfläche 4

Ortsteil Haingrund



Lage

Fläche 4 – Haingrund



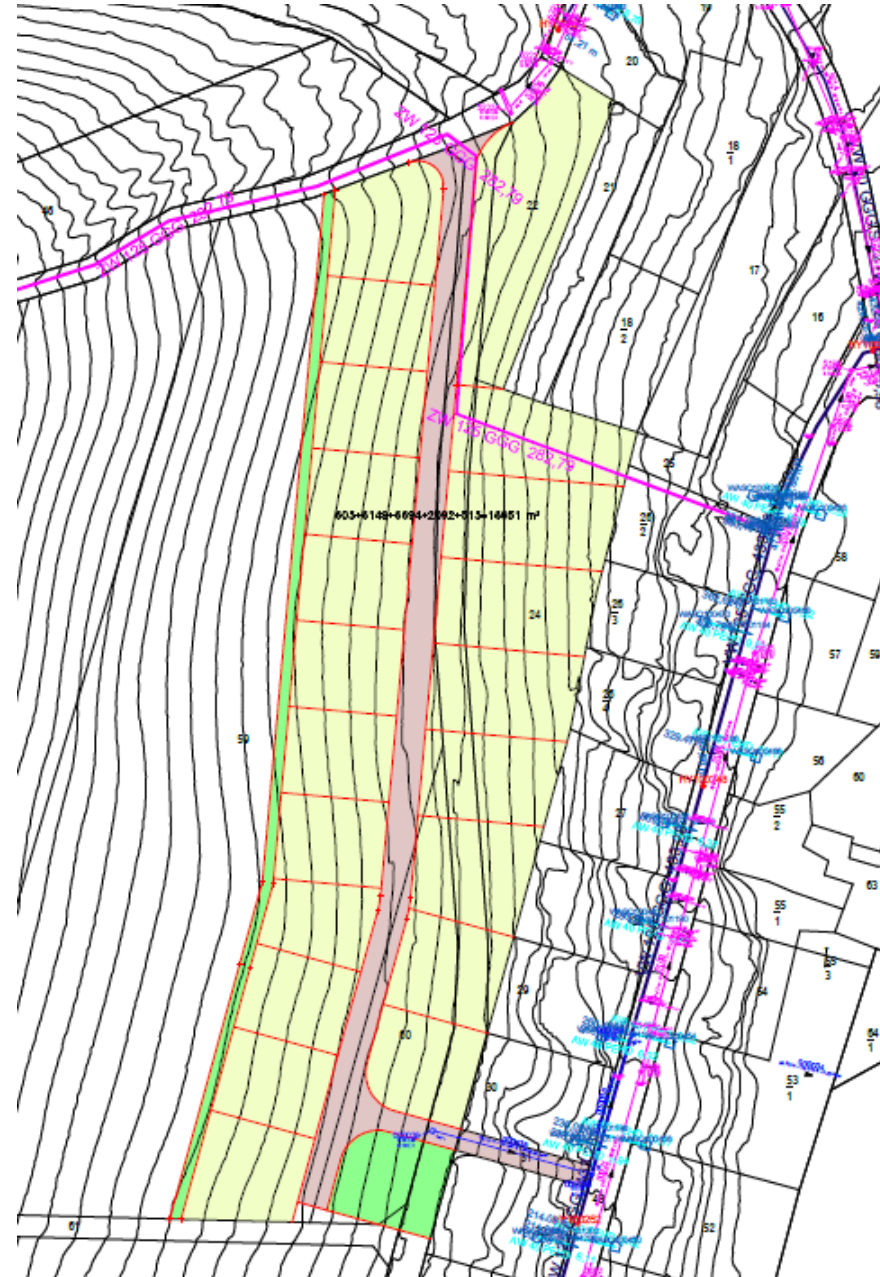
Erschließung - Konzept

Fläche 4 – Haingrund

Fläche 4 – Haingrund

Im FNP 16000 m² mit ca. 23 EFH-GST

- Westhanglage 15-18 %
- Erschließung teure Anbindung und steiles Gelände
- ggf. Sicherung Hangentwässerung erforderlich
- Trennsystem ggf. möglich
- marktgerechte, aber teure Grundstücke



Artenschutzrechtliche Belange

Fläche 4 – Haingrund



- a) Eine systematische Erfassung der Fledermäuse, Vögel und Reptilien ist ebenso notwendig wie eine gezielte Nachsuche nach Vorkommen der Haselmaus; dabei ist jeweils das funktionale Umfeld miteinzubeziehen
- b) Aufgrund der hohen Zahl betroffener Höhlenbäume ist der artenschutzrechtliche Kompensationsaufwand bereits absehbar hoch:
 - Mindestens 40 Nist- und Fledermauskästen
 - Die benötigten Trägerbäume sollten sich in öffentlichem Eigentum befinden und im umgebenden Funktionsraum sein
- a) Eine systematische Erfassung der Heuschrecken und Tagfalter wird dringend empfohlen

Artenschutzrechtliche Belange

Fläche 4 – Haingrund



- Im zentralen Bereich findet sich ein großer höhlenreicher Streuobstbestand
- Die Fläche überwiegend als Mähwiese genutzt
- Im Osten befindet sich ein Wirtschaftsweg, der thermisch überprägt ist und daher einen potenziellen Reptilienlebensraum darstellt

Handlungsbedarf

- a) Ggf. ist ein nach § 30 BNatSchG geschützter Lebensraumtyp betroffen
- b) Ggf. ist ein nach § 13 HAGBNatSchG geschützter Lebensraumtyp betroffen

Solares Potenzial

Fläche 4 – Haingrund

Potenzielles Gebiet



Angrenzende Dachflächen



Energetische Potenziale

Fläche 3 – Haingrund



Photovoltaik

- Süden Exponierte Hanglage
- Strahlungsenergie 950 kWh/m²a
- Dachflächen sehr gut geeignet



Erdwärme

- Keine Wasserschutzzone
- Hydrogeologisch ungünstig



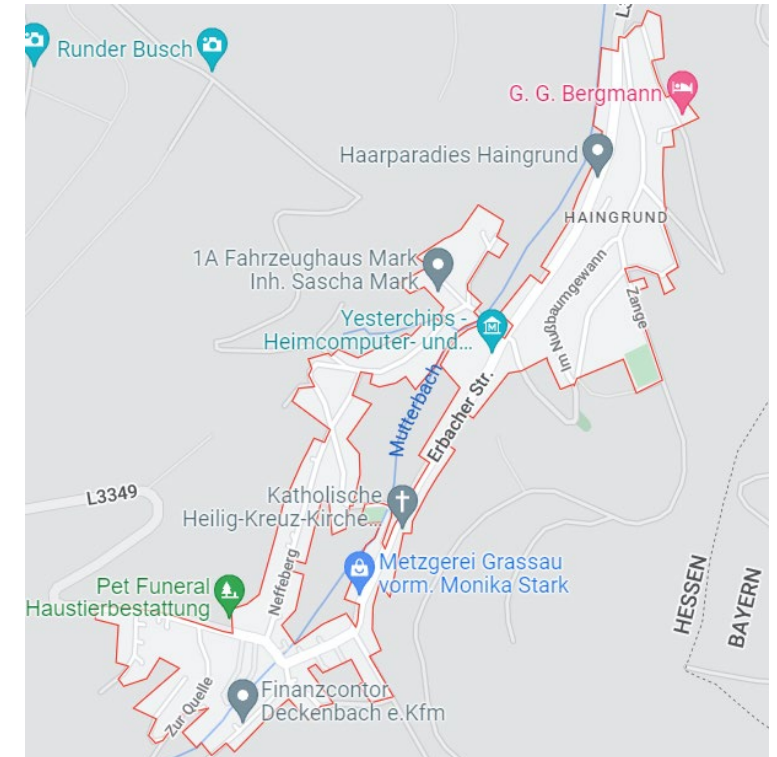
Wärmenetz

- Einzelhausbebauung
- Geringe Anzahl an Abnehmern
- Keine größeren Wärmeabnehmer im Bestand

Entwicklung und Vermarktung

Fläche 4 – Haingrund

- Buslinie 22 hält ca. alle 60 min im Ortsteil und benötigt ca. **23-28 min** an den Bahnhof in Höchst i. Odw.
- Die Entfernung zu nahegelegene Ballungszentren beläuft sich wie folgt:
 - Frankfurt am Main: ca. 54 min (ca. 65 km über die B469 und A3)
 - Darmstadt: ca. 49 min (ca. 46 km über die B45 und B26)
 - Aschaffenburg: ca. 27 min (ca. 29 km über die B469)
- Einkaufsmöglichkeiten: größere Supermarktfilialen in Wörth am Main ca. 7km
- Kommunale Infrastruktur: eine Metzgerei, Spielplätze, Fußballverein, Mehrzweckhalle, freiwillige Feuerwehr, keine medizinische Versorgung, keine Restaurants/Cafés, keine Kindertagesstätte
- Hohe Erschließungskosten erschweren Vermarktung
- Bodenrichtwerte der angrenzenden Wohngebiete liegen bei 90 - 95 €/m²



Bewertungsmatrix für Haingrund



Baugebiet Haingrund 16051 m ²							
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 östlich in Bestandskanal DN 250 - 300 möglich	Entwässerung vermutlich unproblematisch	4	9	0,25	
	Topografie	Hanglage nach Osten abfallend, 18% Gefälle	Starkes Gefälle, hohe Erschließungskosten und erhöhter Aufwand für Abwehr von Starkregenereignissen	1			
	Trinkwasser- und Löschwasserversorgung	Versorgung über Hochbehälter DN 125 GGG von Westen warsch. unproblematisch	Wasserversorgung warsch. unproblematisch	4			
Planungsrechtliche Verfahren	Regionalplan	Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft : als Grundsatz der Raumordnung lediglich zu berücksichtigen (anders als Ziele der Raumordnung, die verbindliche Vorgaben sind)	als Grundsatz der Raumordnung lediglich zu berücksichtigen (anders als Ziele der Raumordnung, die verbindliche Vorgaben sind)	3	10,75	0,30	
	Flächennutzungsplan	geplante Wohnbaufläche : kein FNP-Teiländerungsverfahren notwendig, da aus dem FNP entwickelbar	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	Mögliche geschützte Lebensraumtypen nach §30 BNatSchG und §13 HAGBNatSchG vorhanden. Umfangreiche Beobachtung notwendig (floristische und pflanzensoziologische Kartierung), Umfangreiche Artenschutzmaßnahmen zu erwarten	hohes Artenschutzrechtliches Konfliktpotential	2	8	0,22	
	Eingriff- Ausgleichsbilanz	Entfällt bei § 13b Verfahren Bei Regelverfahren: Ausgleich innerhalb oder außerhalb des Baugebietes. Sollten keine Flächen vorhanden sein, sind Kompensationszahlungen des Defizites (Ökokonto) notwendig	Bei § 13b Verfahren: Zeit- und Kosteneinsparung, da keine Umweltprüfung und keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz	4			
	Natureg	Nach Biotopkartierung 1992 im nördlichen und südlichen Bereich Flächen als geschütztes Biotop Streuobstwiese kartiert. Nach Luftbildinterpretation 2008/2009 nur noch vereinzelt Flächen im Süden als Streuobstwiese kartiert	Prüfung im Rahmen des Artenschutzes ob ges. gesch. Biotopstrukturen nach §30 BNatSchG vorliegen	2			
Energetische Potentiale	Solkartatser	Osthang	Biomasse in Lützelbach gut umsetzbar, sehr gute solare Nutzung, Erdwärme nicht nutzbar (WIII) Nahwärme zu teuer	4	4	0,11	
Eigentum/Vermarktung	Eigentum/Kosten	Teure Verfahrenskosten und normale planungsrechtliche Restriktionen. Bauverpflichtung für Eigentümer ist zu regeln	Erschließung ist aufwendig durch lange Anbindung und steiles Gelände	2	4	0,11	
	Vermarktung	Hohe Erschließungskosten erschweren Umsetzung und Vermarktung: Infrastruktur teilweise begrenzt; größere Einkaufsmöglichkeiten in 8 km Entfernung	Grundstücke mit 500-600 m ² werden durch teure Erschließung schwer vermarktbar, Bedarf 10-20 GST auf 5 Jahre, hohe Anzahl an Baulücken	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.					35,75	1	

Haingrund erhält 36 Punkte

Gute solare Nutzung
Erdwärme oder Trennsystem möglich

Aus Sicht Artenschutz die problematischste Fläche!
Steiles Gelände - Teure Entwicklungs- und Erschließungskosten!?

Teure marktgerechte Grundstücke
Viele Baulücken vorhanden!



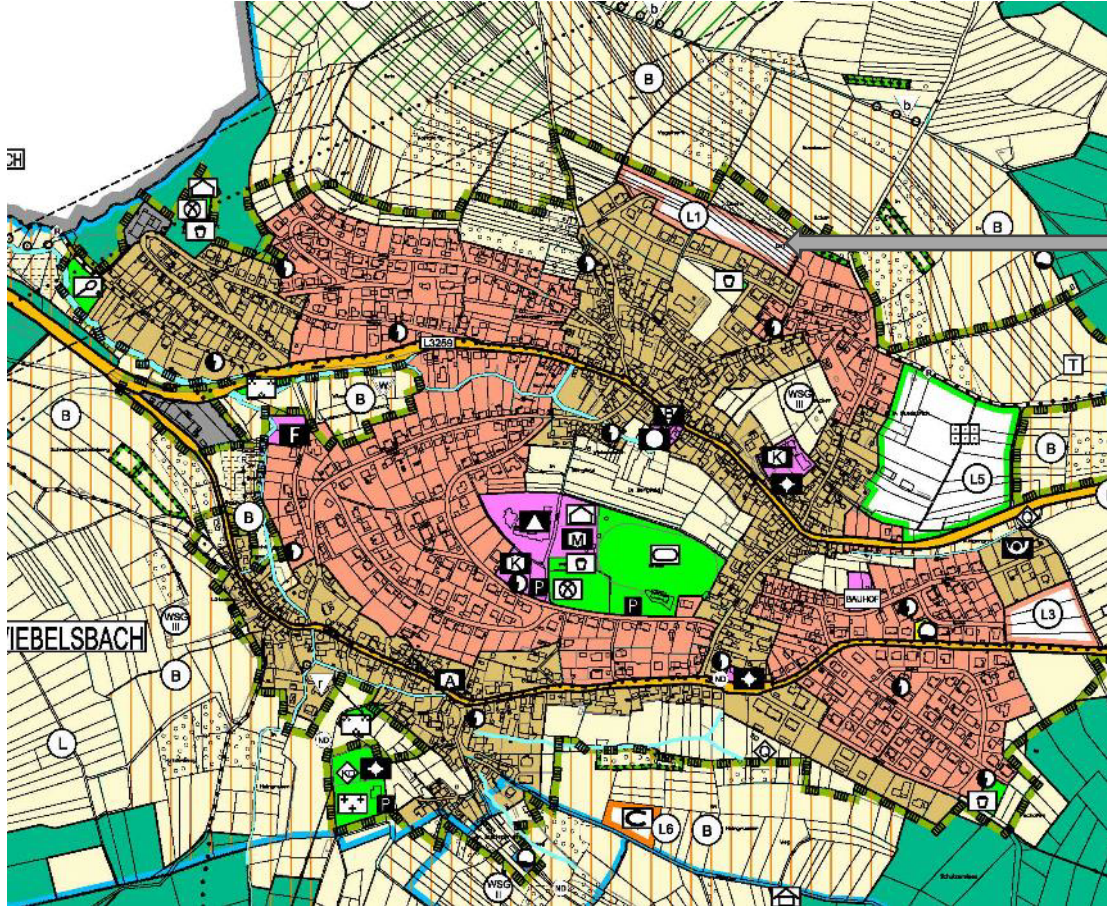
Auswahlfläche 5

Ortsteil Lü.-Wiebelsbach



Lage

Fläche 5 – Lü.-Wiebelsbach



Erschließung - Konzept

Fläche 5 – Lützel-Wiebelsbach

Fläche 5 – Lützel-Wiebelsbach

Im FNP 16000 m² mit ca. 28 EFH-GST

- Westhanglage 10-15 %
- Normale Erschließung durch Anbindung möglich
- ggf. Sicherung Hangentwässerung erforderlich
- Mischsystem
- marktgerechte Grundstücke möglich



Artenschutzrechtliche Belange

Fläche 5 – Wiebelsbach



- Frisch gemähtes Grünlandareal
- Geprägt durch Gehölzlebensräume (Höhlen) im Streuobstbestand
- Das gut entwickelte Höhlenangebot lässt potenziell auch das Vorkommen des gefährdeten Steinkauzes (*Athene noctua*) zu
- In den besonnten Teilarealen finden sich gute Voraussetzungen für das Vorkommen von Reptilienarten.

Handlungsbedarf

- a) Ggf. sind nach § 30 BNatSchG geschützte Lebensraumtypen betroffen
- b) Ggf. ist ein nach § 13 HAGBNatSchG geschützter Lebensraumtyp betroffen
- c) Eine systematische Erfassung der Fledermäuse, Vögel, Reptilien sowie die Nachsuche nach Vorkommen der Haselmaus sind notwendig

Artenschutzrechtliche Belange

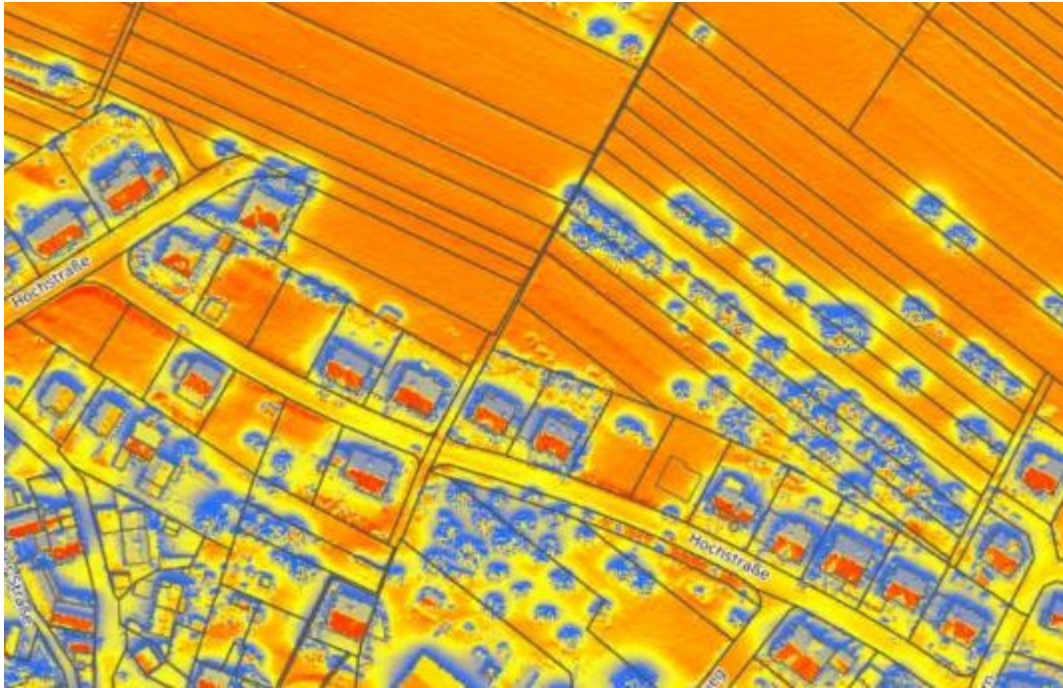
Fläche 5 – Wiebelsbach



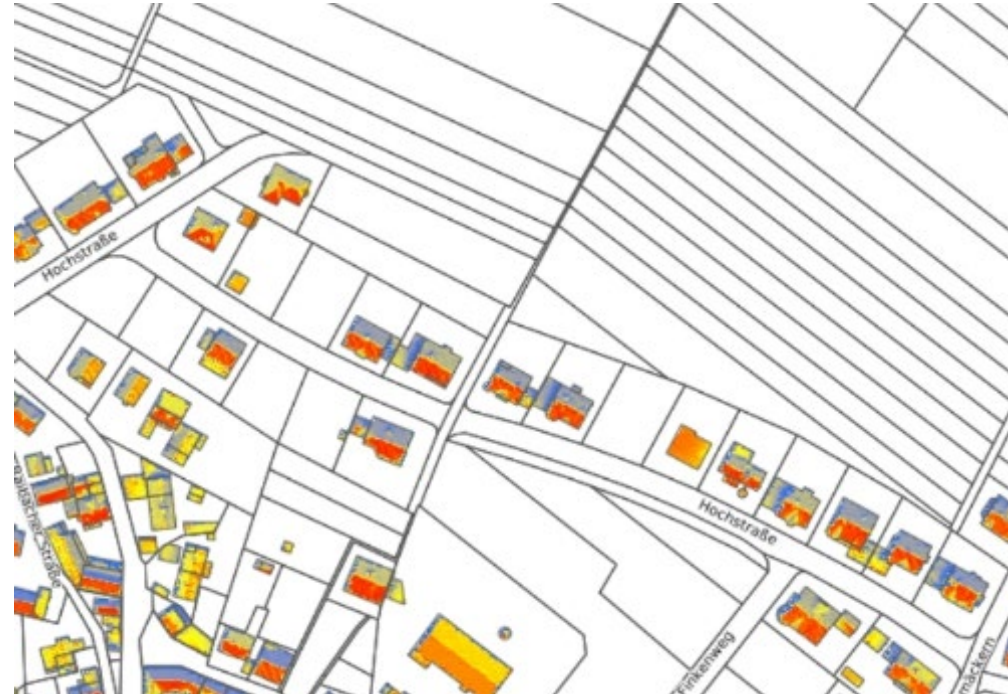
- d) Der artenschutz-rechtliche Kompensationsaufwand ist bereits absehbar hoch (2 Nist- und 2 Fledermauskästen pro abgängigem Höhlenbaum)
 - Die Trägerbäume müssen sich in öffentlichem Eigentum befinden sowie im umgebenden Funktionsraum der Maßnahmenfläche stocken, um einen optimierten Funktionsausgleich zu ermöglichen.
- e) Eine systematische Erfassung der Heuschrecken und Tagfalter wird dringend empfohlen.
- f) Für die Auswahlfläche wäre eine deutliche Reduzierung auf den westlichen, weitgehend gehölzfreien Teilbereich möglich.
 - Allein der Eingriff in die ggf. schützenswerten Gehölzlebensräume (höhlenreicher Streuobstkomplex, Flächengehölz) könnte im Wesentlichen vermieden werden, wodurch vor allem formale naturschutzrechtliche Hürden entfallen würden und der Kompensationsbedarf ebenfalls deutlich gemindert werden würde

Solares Potenzial Fläche 5 – Wiebelsbach

Potenzielles Gebiet



Angrenzende Dachflächen



Energetische Potenziale

Fläche 5 – Lützel-Wiebelsbach



Photovoltaik

- Süden Exponierte Hanglage
- Strahlungsenergie 1.000 kWh/m²a
- Dachflächen sehr gut geeignet



Erdwärme

- Wasserschutzzone III
- Hydrogeologisch ungünstig und unzulässig



Wärmenetz

- Einzelhausbebauung
- Geringe Anzahl an Abnehmern
- Keine größeren Wärmeabnehmer im Bestand

Entwicklung und Vermarktung

Fläche 5 Lützel – Wiebelsbach



- Buslinien 21/22 halten ca. alle 60 min im Ortsteil und benötigen ca. **15-30 min** an den Bahnhof in Höchst i. Odw.
- Die Entfernung zu nahegelegene Ballungszentren beläuft sich wie folgt:
 - Frankfurt am Main: ca. 1h und 8 min (ca. 64km über die B45)
 - Darmstadt: ca. 43 min (ca. 43km über die B45 und B26)
 - Aschaffenburg: ca. 29 min (ca. 31km über die B469)
- Einkaufsmöglichkeiten: Größere Supermärkte (Rewe, Lidl, Aldi) liegen ca. 9km entfernt und befinden sich in Höchst i. Odw. und in Wörth am Main: ca. 8km
- Gut entwickelte Infrastruktur: Kindertagesstätten, eine Grundschule, Arztpraxen (Allgemeinmedizin, Tierarzt und Zahnarzt), eine Apotheke, Banken, Restaurants, Lebensmittelmarkt inkl. Bäcker, Spielplätze, freiwillige Feuerwehr etc.
- Bodenrichtwerte der angrenzenden Wohngebiete liegen bei 115 – 175 €/m²



Bewertungsmatrix für Lützel-Wiebelsbach



Baugebiet Lützel-Wiebelsbach							
15732 m ²							
Thematik / Planungsebene		vorhandene Parameter/ Kurzbeschreibung	pot. Auswirkungen auf Planungsprozess (grün=unkritisch; gelb= eher unproblematisch, bedarf der Prüfung; orange= könnte zu Problemen führen, rot=)	Punktesystem (grün=4; gelb=3; orange=2; rot=1)	Punkte (Summe)	Gewichtung	Wertung
Erschließung	Entwässerung	Vorbereitung Entwässerung Ost und West DN 300 vorhanden	Wasserentsorgung vermutlich unproblematisch	4	11	0,29	
	Topografie	Südhang mit bis zu 14 % Gefälle	erhöhte Erschließungskosten im Vergleich zu ebenerdiger Erschließung, ggfs. Schutzmaßnahmen vor Starkregen notwendig	3			
	Trinkwasser- und Löschwasserversorgung	Versorgung über DN 80 GGG von Osten möglich	Wasserversorgung vermutlich unproblematisch	4			
Planungsrechtliche Verfahren	Regionalplan	Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft	als Grundsatz der Raumordnung lediglich zu berücksichtigen (anders als Ziele der Raumordnung, die verbindliche Vorgaben sind)	3	10,75	0,28	
		Vorranggebiet für Natur und Landschaft	Widerspruch zum FNP, muss mit dem RP abgestimmt werden				
		Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen	als Grundsatz der Raumordnung lediglich zu berücksichtigen (anders als Ziele der Raumordnung, die verbindliche Vorgaben sind)				
	Flächennutzungsplan	geplante Wohnbaufläche : kein FNP-Teiländerungsverfahren notwendig, da aus dem FNP entwickelbar	Zeit- und Kosteneinsparung, da keine FNP-Teiländerung erforderlich ist.	3,75			
		Wasserschutzgebiet Schutzzone III	Versickerung und geothermische Nutzung kann eingeschränkt sein				
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	Mögliche geschützte Lebensraumtypen nach §30 BNatSchG und §13 HAGBNatSchG vorhanden,	hohes naturschutzrechtliches Konfliktpotenzial	2	8	0,21	
	Eingriff- Ausgleichsbilanz	Umfangreiche Beobachtung notwendig (floristische und pflanzensoziologische Kartierung), Umfangreiche Artenschutzmaßnahmen zu erwarten	Bei § 13b Verfahren: Zeit- und Kosteneinsparung, da keine Umweltprüfung und keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz	4			
	Natureg	gesamte Fläche nach Biotopkartierung 1992 und Luftbildinterpretation 2008/2009 gesetzlich geschütztes Biotop Streuobstwiese	Prüfung im Rahmen des Artenschutzes ob gesch. Biotopstrukturen nach §30 BNatSchG vorliegen	2			
Energetische Potentiale	Solkartatser	Südhang	Biomasse in Lützelbach gut umsetzbar, sehr gute solare Nutzung, Erdwärme nicht nutzbar (WIII) Nahwärme zu teuer	4	4	0,11	
Eigentum/Vermarktung	Eigentum/Kosten	Vergleichsweise geringere Verfahrenskosten und weniger planungsrechtliche Restriktionen. Bauverpflichtung für 29 Eigentümer ist zu regeln	Erschließung mit Bebauung gut umsetzbar. Planungsphase kann durch Eigentümerstruktur und artenschutzrechtlichen Maßnahmen das Projekt verzögern.	2	4	0,11	
	Vermarktung	Normale Erschließungskosten können zu einer schnellen Umsetzung und zu einem normalen Kaufpreis führen; sehr gute örtliche Infrastruktur (Grundschule, Kindergärten, Arztpraxen etc. vorhanden); ÖPNV-Anbindung	Grundstücke mit 500-600 m ² zu besseren Quadratmeterpreis vermarktbar, Bedarf 10-20 GST auf 5 Jahre, 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	

Lützel-Wiebelsbach erhält 38 Punkte

**Sehr gute solare Nutzung
Normale Entwicklungs- und
Erschließungskosten bis auf
Artenschutz!?**

**Aus Sicht Artenschutz eine
problematische Fläche!
Erdwärme oder Trennsystem nicht
möglich**

**Teure marktgerechte Grundstücke
möglich
Innenentwicklungspotential**



Fazit

Erste Bewertung

Erschließung, Energie und städtebauliche Planung

- Die Potenzialflächen 1, 1a (Rimhorn) und 5 (Lützel-Wiebelsbach) zeigen die größten Entwicklungsmöglichkeiten auf. Die Flächen sind am Besten von Seiten der Erschließung und der städtebaulichen Planung in die vorh. Bebauung einzubinden. In Lützel-Wiebelsbach ist mit tendenziell höheren Kosten für Artenschutz und ggf. Schutzmaßnahmen vor Starkregen zu rechnen.
- Haingrund und Breitenbrunn weisen durch das Gelände und eine lange Anbindung an die vorhandene Infrastruktur vergleichsweise sehr hohe Erschließungskosten auf.

Ranking	Potenzialflächen
1	Fläche 1 (Rimhorn), Fläche 1a (Rimhorn)
2	Fläche 5 (Lützel-Wiebelsbach),
3	Fläche 4 (Haingrund), Fläche 3 (Breitenbrunn)

Artenschutzrechtliche Belange

- Potenzialfläche 3 (Breitenbrunn) zeigt das größte Potenzial auf. Die Ausbildung eines geschützten Grünlandtypes wird durch die Nordexposition als unwahrscheinlich eingestuft und der Erfassungsaufwand ist geringer als bei den anderen Auswahlflächen. Bei den Flächen 4 und 5 ist das derzeit erkennbare arten- und naturschutzrechtliche Konfliktpotenzial am Größten.

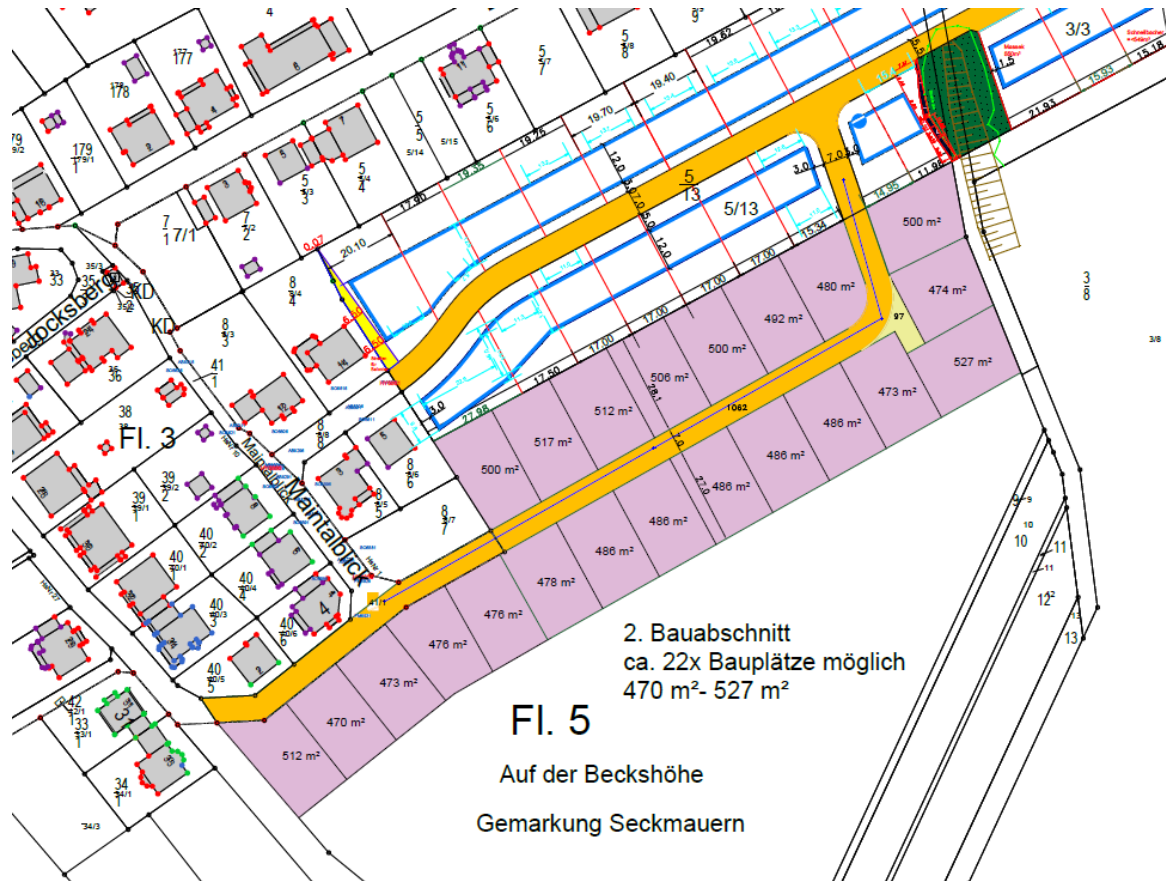
Ranking	Potenzialflächen
1	Fläche 3 (Breitenbrunn)
2	Fläche 1 (Rimhorn), Fläche 1a (Rimhorn)
3	Fläche 4 (Haingrund), Fläche 5 (Lützel-Wiebelsbach)

A wide-angle landscape photograph showing a village nestled in a valley. In the foreground, there is a large, lush green field. In the middle ground, several houses with red-tiled roofs and solar panels are visible. The background features rolling green hills and a blue sky with scattered white clouds. A large, dense tree stands on the right side of the frame.

Vergleich 2.BA Maintalblick
Ortsteil Seckmauern

Entwicklung in Lützelbach

2. Bauabschnitt in Seckmauern



- Trotz Ukraine-Krieg läuft die Vermarktung in Seckmauern noch gut.
- Bedarf ist durch gute Lage und Anbindung weiter gegeben
- Die Gemeinde hat die Möglichkeit bis Ende des Jahres einen Aufstellungsbeschluss nach 13b BauGB zu fassen.
- E-netz hat mit dem 1. Bauabschnitt Grundlagen für weitere Entwicklung geschaffen.
- Es können ca. 22 weitere Bauplätze auf Grundlage des FNP entstehen
- RP fordert eine Verdichtung von min. 25 WE/ha

Bewertungsmatrix für Seckmauern

Baugebiet Seckmauern 12000 m²						
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
Erschließung	Entwässerung	Trennsystem mit (Schmutz/OFL) DN 300 vorhanden	Wasserentsorgung mit Trennsystem unproblematisch	4	11	0,25
	Topografie	Westhang mit bis zu 12 % Gefälle	Erschließungskosten im Vergleich zu ebenerdiger Erschließung teurer, Anschluss mit 1.BA vorbereitet	3		
	Trinkwasser- und Löschwasserversorgung	Versorgung mit 1.BA vorbereitet	Wasserversorgung vermutlich unproblematisch	4		
Planungsrechtliche Verfahren	Regionalplan	Vorranggebiet Siedlung	Prüfung und Abwägung durch Planungsbüro im Rahmen des Planungsverfahrens. Vermutlich unproblematisch	3,75	11,5	0,26
		Wasserschutzgebiet Schutzzone III	Versickerung und geothermische Nutzung eingeschränkt			
		Kein geschütztes Biotop				
	Flächennutzungsplan	geplante Wohnbaufläche : kein FNP-Teiländerungsverfahren notwendig, da aus dem FNP entwickelbar	Zeit- und Kosteneinsparung, da keine FNP-Teiländerung erforderlich ist.	3,75		
		Wasserschutzgebiet Schutzzone III	Versickerung und geothermische Nutzung kann eingeschränkt sein			
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	westexponierter Hang -> floristische Untersuchung zum Ausschluss von mageren Flachland-Mähwiesen	Aus Sicht des Artenschutzes: geringes Artenschutzrechtliches Konfliktpotential	4	12	0,27
	Eingriff- Ausgleichsbilanz	Umfangreiche Beobachtung notwendig (floristische und pflanzensoziologische Kartierung), Umfangreiche Artenschutzmaßnahmen zu erwarten	Bei § 13b Verfahren: Zeit- und Kosteneinsparung , da keine Umweltprüfung und keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz	4		
	Natureg	keine Einträge	Vermutlich kein geschütztes Biotop im Plangebiet -> Kostensparnis und bessere Planungssicherheit	4		
Energetische Potentiale	Solarkataser	Westhang	Biomasse in Lützelbach gut umsetzbar, sehr gute solare Nutzung, Erdwärme nicht nutzbar (WII) Nahwärme zu teuer	4	4	0,09
Eigentum/Vermarktung	Eigentum/Kosten	Vergleichsweise geringere Verfahrenskosten und weniger planungsrechtliche Restriktionen.	Erschließung mit Bebauung gut umsetzbar.	4	6	0,13
	Vermarktung	Normale Erschließungskosten können zu einer schnellen Umsetzung und zu einem normalen Kaufpreis führen: sehr gute örtliche Infrastruktur (Grundschule, Kindergärten, Arztpraxen etc. vorhanden); ÖPNV-Anbindung	Grundstücke mit 500-600 m² zu besseren Quadratmeterpreis vermarktbar, Innenentwicklungspotential gegeben	2		
Zur Prüfung auf Vollständigkeit und Richtigkeit wird ein externes Fach-/ Planungsbüro im Rahmen des Planungsverfahrens eingebunden.					44,5	1

Seckmauern erhält 44 Punkte

**Sehr gute solare Nutzung
Normale Entwicklungs- und
Erschließungskosten!
Aus Sicht Artenschutz regelbar und
Trennsystem umsetzbar**

**Marktgerechte Grundstücke möglich
Innenentwicklungspotential**

Baulückenkataster in Lützelbach aus 2018

Welche Werte wurden erfasst:

- Wie viele Haushalte gibt es nur mit Personen über 75 Jahre alt?
- Wie viele Baulücken gibt es in den Ortsteilen (Bebaubar nach §34 BauGB)
- Wie viele Häuser stehen leer oder haben einen Wasserverbrauch <5 m³?
- Wie viele Grundstücke haben eine geringe Bebauung (1/3) und könnten weiter verdichtet werden?

Lü/ü75/Leer	Baulücke/Leer	
5,46%	4,51%	Breitenbrunn
7,81%	6,25%	Haingrund
5,39%	3,75%	Lützel-Wiebelsbach
6,00%	4,08%	Rimhorn
5,16%	2,87%	Seckmauern

Haingrund hat das größte Potential Baulücken zu füllen!
Seckmauern hat das geringste Angebot!

In Breitenbrunn, Lützel-Wiebelsbach und Seckmauern gibt es das größte Potential für eine Innenentwicklung.

	ger.Bebauung
Breitenbrunn	7,24%
Haingrund	1,25%
Lützel-Wiebelsbach	7,50%
Rimhorn	4,20%
Seckmauern	7,13%

Innenentwicklungspotentiale in Lützelbach

Ortsteile	Einwohner	Über 75	Baulücken	ger.Bebauung	Leer/Wasser u. 5m ³		
Breitenbrunn	732	7	9	53	24	93	12,70%
Haingrund	960	15	33	12	27	87	9,06%
Lützel-Wiebelsbach	2800	46	69	210	36	361	12,89%
Rimhorn	834	16	19	35	15	85	10,19%
Seckmauern	1570	36	1	112	44	193	12,29%
	6896						

- Haingrund und Rimhorn sind die vorrangigen Ortsteile, in denen ein Neubaugebiet sinnvoll wäre. Haingrund hat aber die meisten Baulücken, die aktiviert werden müssen!
- In allen Ortsteilen gibt es Innenentwicklungspotentiale, die geprüft werden müssen, damit für junge ortsansässige Familien ein Angebot geschaffen wird.
- Bei allen Entwicklungen sind die ökologischen Rahmenbedingungen, sowie technischen (klimaneutral und –resilient) und sozialen Infrastrukturen mit zu bewerten!

Abschlussbewertung

Infrastruktur, Innenentwicklung und Vermarktung für Lützelbach

- Die Potenzialfläche 1a (Rimhorn) zeigt vergleichbar mit dem 2.BA in Seckmauern gute Werte für ein 13b-Verfahren, auch wenn Innenentwicklungspotentiale gegeben sind.
- Für die Potenzialfläche 1 (Rimhorn) wird der Bedarf nach großen Grundstücken das Problem sein oder es gibt ggf. eine Anpassung des Konzeptes mit verdichteten Bauen.
- Fläche 5 (Lützel-Wiebelsbach) zeigt vermarktungstechnisch großes Potenzial auf, aufgrund der weiteren Aspekte Artenschutz und Eigentümerstruktur, sowie Innenentwicklungspotentiale wird eine schnelle Umsetzung kritisch betrachtet.
- Haingrund hat noch viele Baulücken und die Fläche 4 aus dem FNP wird nicht so einfach entwickelt werden können. Breitenbrunn hat ein hohes Innenentwicklungspotential und die Fläche 3 wird durch die teure Erschließung schwer umsetzbar werden. Deshalb wird eine schnelle Umsetzung in den beiden Gebieten ebenfalls kritisch betrachtet.

Ranking	Potenzialflächen
1	Seckmauern, 2.BA Maintalblick und Fläche 1a (Rimhorn), Fläche 1 (Rimhorn),
2	Fläche 5 (Lützel-Wiebelsbach)
3	Fläche 4 (Haingrund), Fläche 3 (Breitenbrunn)