

Öffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Am **Donnerstag, 22.09.2022, 19:00 Uhr**, findet im Bürgersaal des Rathauses, Mainstraße 1, 64750 Lützelbach, eine öffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses in der Legislaturperiode 2021/2026 mit folgender Tagesordnung statt:

TAGESORDNUNG

öffentliche Sitzung

1. Genehmigung des Protokolls der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses vom 18.07.2022
2. Vorstellung der Wohnbaustrategie des Odenwaldkreises
3. Rahmenplan zur künftigen Baulandentwicklung
hier: Vorstellung der Ergebnisse der in Auftrag gegebenen Untersuchung
4. Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage zwischen Lützel-Wiebelsbach und Seckmauern
hier: Entscheidung über die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 BauGB
5. Aufstellung eines Bebauungsplanes "Nördlich der Angelhofstraße" im OT Seckmauern
hier: Beschluss über den Entwurf und Einleitung der Offenlage sowie der Trägerbeteiligung
6. Grundstücksbezogene Änderung des Bebauungsplanes "Maintalblick" im OT Seckmauern
7. Mitteilungen und Anfragen

Lützelbach, 07.09.2022

gez. Christian Heß
Vorsitzender des Planungs- und Bauausschusses

N i e d e r s c h r i f t
über die 10. Sitzung des Planungs- und Bauausschusses in der
Legislaturperiode 2021/2026 vom 22.09.2022

Anwesende:

Heß, Christian (CDU)
Verst, Christian (CDU)
Grünewald, Thomas (SPD)
Hartmann, Isabell (SPD) in Vertretung von Jürgen Beck
Ott, Marcel (SPD) in Vertretung von Ulrich Schäfer
Paulus, Bernd (ÜWG)
Raab, Christoph (ÜWG)
Stapp, Rüdiger (ÜWG)
Olt, Uwe, Bürgermeister
Schindler, Tassilo, Erster Beigeordneter
Truschina, Andreas, Beigeordneter

Schriftführer:

Amend, Stephan

Entschuldigt fehlten:

Beck, Jürgen (SPD)
Schäfer, Ulrich (SPD)

Ausschussvorsitzender Christian Heß eröffnet die Sitzung des Planungs- und Bauausschusses um 19:00 Uhr und stellt fest, dass die Einladung form- und fristgerecht erfolgt und der Ausschuss beschlussfähig ist. Die Sitzung findet gemeinsam mit dem Haupt- und Finanzausschuss statt.

T a g e s o r d n u n g:

öffentliche Sitzung

1. Genehmigung des Protokolls der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses vom 18.07.2022
2. Vorstellung der Wohnbaustrategie des Odenwaldkreises (VL-251/2022)
3. Rahmenplan zur künftigen Baulandentwicklung (VL-252/2022)
hier: Vorstellung der Ergebnisse der in Auftrag gegebenen Untersuchung
4. Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage zwischen Lützel-Wiebelsbach und Seckmauern (VL-244/2022)
hier: Entscheidung über die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 BauGB
5. Aufstellung eines Bebauungsplanes "Nördlich der Angelhofstraße" im OT Seckmauern (VL-245/2022)
hier: Beschluss über den Entwurf und Einleitung der Offenlage sowie der Trägerbeteiligung
6. Grundstücksbezogene Änderung des Bebauungsplanes "Maintalblick" im OT Seckmauern (VL-250/2022)
7. Mitteilungen und Anfragen
- 7.1 Breitbandausbau in der Gemeinde Lützelbach (MI-61/2022)
- 7.1.1 Breitbandausbau in der Gemeinde Lützelbach (MI-61/2022
1. Ergänzung)
- 7.2 Wohnbaustrategie des Odenwaldkreises (MI-62/2022)

- | | | |
|-----|--|--------------|
| 7.3 | Neubau Kita Seckmauern | (MI-55/2022) |
| 7.4 | Anhaltende Trockenheit - Auswirkungen auf die
Trinkwasserversorgung | (MI-56/2022) |
| 7.5 | Auswirkungen Energiekrise | (MI-57/2022) |
| 7.6 | Schaffung eines Naturkindergartens | (MI-63/2022) |
| 7.7 | IKZ-Projekt zur Fachkräftesicherung | (MI-64/2022) |
| 7.8 | Freigabe des Neubaugebietes "Maintalblick" in Seckmauern | (MI-66/2022) |
| 7.9 | Informationsangebot zum Thema § 2b Umsatzsteuergesetz | (MI-67/2022) |

Sitzungsverlauf

öffentliche Sitzung

1. Genehmigung des Protokolls der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses vom 18.07.2022

Zur Niederschrift liegen keine Anmerkungen vor. Sie gilt damit als genehmigt.

2. Vorstellung der Wohnbaustrategie des Odenwaldkreises VL-251/2022

Der als Gast anwesende Herr Kuffer von der Kreisverwaltung stellt die Wohnbaustrategie des Odenwaldkreises unter dem Titel „Zukunft Wohnen“ anhand einer Präsentation vor. Diese Präsentation wurde bereits im Vorfeld der Sitzung im Ratsinfosystem als Anlage zur Beschlussvorlage VL-251/2022 zur Verfügung gestellt. Mit der Strategie will der Kreis über allgemeine Entwicklungen und Rahmenbedingungen informieren und zur Bewusstseinsbildung beitragen. Ziel ist es, dass daraus eine „Mitmach-Strategie“ entsteht, in die sich die Städte und Gemeinden und auch Bürgerinnen und Bürger einbringen.

Die Präsentation wird vom Planungs- und Bauausschuss zur Kenntnis genommen. Eine Beschlussfassung hierzu ist nicht vorgesehen.

3. Rahmenplan zur künftigen Baulandentwicklung VL-252/2022 hier: Vorstellung der Ergebnisse der in Auftrag gegebenen Untersuchung

Auf Grundlage eines Beschlusses der Gemeindevertretung vom 07.04.2022 hat der Gemeindevorstand die e-netz Süd Hessen mit der Erarbeitung eines Rahmenplanes zur künftigen Baulandentwicklung beauftragt. Der als Gast anwesende Herr Joisten von der e-netz Süd Hessen stellt die Ergebnisse anhand einer Präsentation vor. Diese Präsentation wurde bereits im Vorfeld der Sitzung im Ratsinfosystem als Anlage zur Beschlussvorlage VL-252/2022 zur Verfügung gestellt. Untersucht wurden nahezu alle der im Flächennutzungsplan der Gemeinde ausgewiesenen Potentialflächen. Hierzu wurde ein Punktebewertungssystem nach verschiedenen Kriterien zugrunde gelegt.

Als Ergebnis der Aussprache lässt sich festhalten, dass die Ausarbeitung als sachlich fundierte Informations- und Beratungsgrundlage gesehen und begrüßt wird. Aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Entwicklungen besteht allerdings eine erhöhte Unsicherheit hinsichtlich weiterer Bauland-Aktivitäten. Insofern müssen entsprechende Entscheidungen sorgsam abgewogen werden. Gleichwohl gilt es auch zu bedenken, dass über den noch bis zum Jahresende 2022 geltenden § 13b BauGB gewisse Verfahrenserleichterungen für die Entwicklung kleinerer Wohnbaugebiete bestehen, die ggf. genutzt werden könnten.

Zum weiteren Vorgehen besteht Einvernehmen, die Ausarbeitung zunächst in den Fraktionen zu behandeln und sodann die Beratung in den beiden Ausschüssen fortzusetzen. Ziel sollte es sein, bis zur Sitzung der Gemeindevertretung im Dezember 2022 Klarheit über den eventuellen Einstieg in weitere Bauleitplanverfahren auf Grundlage des § 13b BauGB zu schaffen. Ggf. müssten bis dahin entsprechende Aufstellungsbeschlüsse vorbereitet werden, so dass ggf. eine zusätzliche gemeinsame Ausschusssitzung im Zeitraum Oktober/November sinnvoll erscheint.

4. Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage zwischen Lützel- VL-244/2022 Wiebelsbach und Seckmauern hier: Entscheidung über die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 BauGB

Die Angelegenheit wurde zuletzt am 18.07.2022 im Planungs- und Bauausschuss und im Haupt- und Finanzausschuss behandelt. Aufgrund des noch nicht abgeschlossenen Meinungsbildes kam es zu keiner Beschlussempfehlung. Daraufhin hat die Gemeindevertretung die abschließende Beratung und Beschlussfassung bis zu ihrer nächsten Sitzung zurückgestellt.

Der Vorsitzende des Haupt- und Finanzausschusses Raab verweist auf die ergänzenden Informationen, die im Ratsinfosystem bereitgestellt wurden. Für die ÜWG-Fraktion erklärt er, dass man sich auf Basis dessen und nach weiterer Beratung nunmehr für das Projekt und insofern für den Eintritt in ein entsprechendes Bauleitplanverfahren ausspreche. Bezüglich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes plädiere man für die komplette ursprünglich vorgeschlagene Flächenkulisse von rund 13,5 ha unter Einbeziehung der erforderlichen bzw. gewünschten Abstands- oder auch Ausgleichsflächen, so dass der Umfang der tatsächlichen Flächenausnutzung mit PV-Modulen noch zu klären sei. Gleiches gelte auch für die Frage der finanziellen Partizipation der Gemeinde in Abhängigkeit von der sich ggf. weiterentwickelnden Gesetzeslage. Für die Fraktionen von SPD und CDU betonten Gemeindevertreterin Hartmann und Ausschussvorsitzender Hess, dass sich an den bereits in der letzten gemeinsamen Ausschusssitzung geäußerten Positionen nichts geändert hat. Demnach steht auch die SPD-Fraktion dem Projekt grundsätzlich positiv gegenüber, während es bei der CDU-Fraktion kein einheitliches Meinungsbild gibt.

Beschluss:

Der Planungs- und Bauausschuss stimmt der von der Fa. Abo Wind in Kooperation mit der Energiegenossenschaft Odenwald (EGO) beabsichtigten Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage zwischen Lützel-Wiebelsbach und Seckmauern grundsätzlich zu. Als Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes soll die ursprünglich dargelegte Flächenkulisse von rund 13 Hektar zugrunde gelegt werden. Die konkrete Ausgestaltung und damit auch der Umfang der tatsächlichen Flächennutzung mit PV-Modulen bleibt der Entwurfsplanung vorbehalten, über die zu gegebener Zeit zu beraten ist.

Der Gemeindevertretung wird empfohlen, entsprechend zu beschließen bzw. einen formellen Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens zu fassen, falls dieser bis zur anstehenden Sitzung noch vorbereitet werden kann.

Beratungsergebnis:

7 Ja-Stimmen (3xÜWG, 3xSPD, 1xCDU) 1 Nein-Stimme (CDU)

5. Aufstellung eines Bebauungsplanes "Nördlich der Angelhofstraße" im OT VL-245/2022 Seckmauern hier: Beschluss über den Entwurf und Einleitung der Offenlage sowie der Trägerbeteiligung

Der Gemeindevertreter Ullrich Raitz nimmt an der Beratung und Beschlussfassung zu diesem TOP nicht teil.

Die Gemeindevertretung hat am 23.09.2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Nördlich der Angelhofstraße“ im OT Seckmauern gefasst. Inzwischen hat das beauftragte Planungsbüro den Entwurf des Bebauungsplanes und die dazu gehörende Begründung erarbeitet. Die entsprechenden Unterlagen wurden in das Ratsinfosystem eingestellt.

Zur Beschleunigung des Planverfahrens sollen gemäß § 4a Abs. 2 BauGB die Öffentlichkeits- sowie die Behördenbeteiligung gleichzeitig durchgeführt werden. Zur Billigung der Entwurfsfassung kann der Beschluss über die öffentliche Auslegung gefasst werden.

Der Bebauungsplan dient der Einbeziehung von Außenbereichsflächen, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird. Er wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt.

Der Vorsitzende des Haupt- und Finanzausschusses Raab schlägt vor, analog zu den Neubaugebieten „Maintalblick“ und „Klingenacker IV“ die planungsrechtlichen Festsetzungen um die Verpflichtung zur Installation einer PV-Anlage mit mindestens 5kWp Leistung zu ergänzen. Dieser Vorschlag findet allgemeine Zustimmung.

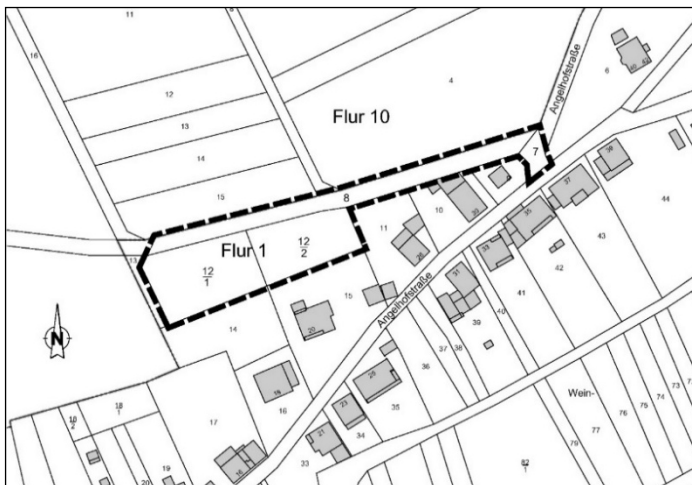
Beschluss:

Der Planungs- und Bauausschuss spricht die Empfehlung an die Gemeindevertretung aus, wie folgt zu beschließen:

Die Gemeindevertretung beschließt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes „Nördlich der Angelhofstraße“ im Ortsteil Seckmauern nebst Begründung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Grundlage dieses Beschlusses ist der Entwurf vom August 2022.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Seckmauern, Flur 1, die Flurstücke Nr. 12/1 und 12/2 sowie Teile der Wegeparzellen Nr. 7 und 8 und ist dem nachfolgenden Katasterauszug zu entnehmen:



Beratungsergebnis:

Einstimmig

6. Grundstücksbezogene Änderung des Bebauungsplanes "Maintalblick" im VL-250/2022 OT Seckmauern

Im Zuge der Vermarktung des Baugebietes „Maintalblick“ im OT Seckmauern hat ein ortsansässiger Gewerbebetrieb sein Interesse am Kauf des Bauplatzes Flurstück Nr. 117 hinterlegt. Dieses Grundstück liegt am nordöstlichen Rand des Baugebietes und ist aufgrund seiner Lage etwas schwieriger für Wohnbauzwecke vermarktbar. Der Gewerbebetreibende möchte auf dem Grundstück vorrangig Parkplätze anlegen, um die Parksituation für seine Mitarbeiter zu verbessern. Dessen ungeachtet ist er bereit, den festgelegten Kaufpreis von 224 € / qm zu bezahlen. Die Vorklärung mit dem Kreisbauamt hat ergeben, dass eine derartige Abweichung von der im Bebauungsplan festgelegten Hauptnutzung (allgemeines Wohngebiet) nicht möglich ist und auch nicht befreit werden kann. Insofern müsste hierfür der Bebauungsplan geändert werden.

In einem inzwischen stattgefundenen Gespräch unter Beteiligung eines Planungsbüros und des Gewerbebetreibenden ist deutlich geworden, dass die gewünschte Änderung des Bebauungsplanes hin zu einer grundstücksbezogenen Mischgebietsumwandlung ohne die Verfahrenserleichterungen des § 13b BauGB durchgeführt werden müsste und insofern nur mit größerem Aufwand und höheren Kosten möglich wäre.

Außerdem ist aufgrund der angrenzenden Wohngebiete mit Nutzungseinschränkungen zu rechnen. Das Planungsbüro will ein entsprechendes Angebot zur Durchführung des erforderlichen Verfahrens an den Gewerbebetrieb richten, der ggf. die daraus entstehenden Kosten tragen müsste. Dieses Angebot liegt noch nicht vor, so dass es auch noch keine darauf aufbauende belastbare Erklärung des Gewerbebetriebes gibt. Insofern handelt es sich derzeit nur um eine Sachstandsinformation und es besteht noch kein konkreter Entscheidungsbedarf für die Gemeinde.

Gleichwohl beraten die Ausschussmitglieder die Angelegenheit vom Grundsatz her. Aus der Aussprache lässt sich festhalten, dass es bei allem Verständnis für die Belange des Gewerbebetriebes in Teilen eine skeptische Haltung zu einer Umwandlung des Grundstückes zu einem Mischgebiet gibt. Dies unter dem Aspekt des Vertrauensschutzes, den insbesondere die Käufer der Nachbargrundstücke reklamieren könnten. Die Frage, ob die Gemeindevertretung hierzu in der anstehenden Sitzung einen „Tendenzbeschluss“ fassen sollte, bleibt offen und soll ggf. dort geklärt werden.

7. Mitteilungen und Anfragen

Zu den nachfolgend aufgeführten Punkten liegen schriftliche Mitteilungen vor, die vom Bürgermeister teilweise mündlich ergänzt werden:

7.1 Breitbandausbau in der Gemeinde Lützelbach	MI-61/2022
7.1.1 Breitbandausbau in der Gemeinde Lützelbach	MI-61/2022
	1. Ergänzung
7.2 Wohnbaustrategie des Odenwaldkreises	MI-62/2022
7.3 Neubau Kita Seckmauern	MI-55/2022
7.4 Anhaltende Trockenheit - Auswirkungen auf die Trinkwasserversorgung	MI-56/2022
7.5 Auswirkungen Energiekrise	MI-57/2022

Im Zusammenhang mit Punkt 7.5 spricht Gemeindevertreterin Hartmann die großen finanziellen Belastungen der Fußballvereine durch den notwendigen Dusch- und Heizungsbetrieb in deren Sportheimen an. Vor diesem Hintergrund schlägt die SPD-Fraktion vor, auch im Jahr 2022 auf die Erhebung der Kostenpauschale von 1.500 € zur Sportplatzpflege zu verzichten, nachdem diese bereits in den letzten beiden Jahren als pandemiebedingte Entlastungsmaßnahme ausgesetzt worden war. Dieser Vorschlag findet allgemeine Zustimmung und soll an den Gemeindevorstand weitergeleitet werden.

7.6 Schaffung eines Naturkindergartens	MI-63/2022
7.7 IKZ-Projekt zur Fachkräftesicherung	MI-64/2022
7.8 Freigabe des Neubaugebietes "Maintalblick" in Seckmauern	MI-66/2022
7.9 Informationsangebot zum Thema § 2b Umsatzsteuergesetz	MI-67/2022

Darüber hinaus informiert der Bürgermeister über folgende Themen mündlich:

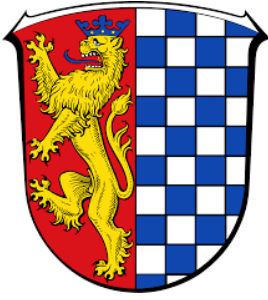
7.13 Errichtung eines barrierefreien Fußweges auf dem Friedhof in Lützel-Wiebelsbach
7.14 Anbau eines Aufzuges an das Rathaus
7.15 Austausch des Pflasterbelages im alten Teil des Rathauhofes
7.16 Sanierung des Glockenturmes auf dem alten Schulgebäude in Haingrund
7.17 Teilankauf des Volksbankgrundstückes in Seckmauern

Ausschussvorsitzender Christian Heß schließt die Sitzung des Planungs- und Bauausschusses um 22:50 Uhr und bedankt sich bei den Ausschussmitgliedern für Ihre Teilnahme.

Lützelbach, 26.09.2022

Christian Heß
Vorsitzender des Planungs- und
Bauausschusses

Stephan Amend
Schriftführer



Beschlussvorlage	
- öffentlich -	
VL-251/2022	
Abteilung	
Fachbereich	Vorzimmer, Gremienarbeit u. Bürgerinformation
Datum	06.09.2022

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevorstand	06.09.2022	vorberatend
Haupt - und Finanzausschuss	22.09.2022	vorberatend
Planungs- und Bauausschuss	22.09.2022	vorberatend
Gemeindevertretung	26.09.2022	beschließend

Betreff:

Vorstellung der Wohnbaustrategie des Odenwaldkreises

Beschlussvorschlag:

Sachdarstellung:

Wie bereits mitgeteilt (siehe MI 62/2022), soll die Wohnbaustrategie des Odenwaldkreises in der anstehenden Sitzung des Planungs- und Bauausschusses und des Haupt- und Finanzausschusses am 22.09.2022 vorgestellt werden. Die hierzu von Herrn Kuffer, der in der Kreisverwaltung für diese Aufgabe zuständig ist, erarbeitete Präsentation wird vorab im Ratsinfosystem bereitgestellt. Herr Kuffer steht auch mit Herrn Joisten von der e-netz Südhessen in Verbindung, der in der gleichen Sitzung die beauftragte Rahmenplanung für die künftige Baulandentwicklung vorstellen wird. Hierzu wird auf die Beschlussvorlage VL 252/2022 verwiesen. Ziel ist eine ergebnisoffene, vernetzte Beratung beider Papiere.

Anlage(n):

1. Präsentation Wohnbaustrategie

Der Bürgermeister

Zukunft Wohnen

Wohnbau-Strategie des Odenwaldkreises
eine „Mitmach-Strategie“



Veröffentlicht am 06.09.2021

www.odenwaldkreis.de/kreisentwicklung

Analysen, abzuleitende Ziele und Handlungsmöglichkeiten

Themenfelder:

- Leitbild2030
- Wirtschaft und Fachkräftesicherung
- Digitalisierung
- **Stadt- und Ortsentwicklung**
- Mobilität
- Lebensqualität und gesellschaftliches Miteinander
- Natur- und Kulturlandschaft, Landwirtschaft, Natur- und Landschaftsschutz
- Verwaltung und Bürgerservice
- Regionalmarketing und Tourismus
- Bildung
- Klimaschutz
- Gesundheitsversorgung



Weitere Quellenangaben
im Konzept

Wohnbau-Strategie

- Fachkräftemangel
 - Überalterung & Bevölkerungsrückgang
 - Mehr Abwanderung als Zuwanderung
 - Infrastrukturkosten
- Wohnraum als das zentrale Problem der Region
- „Wohnbau-Strategie“ (www.odenwaldkreis.de/wohnbau)

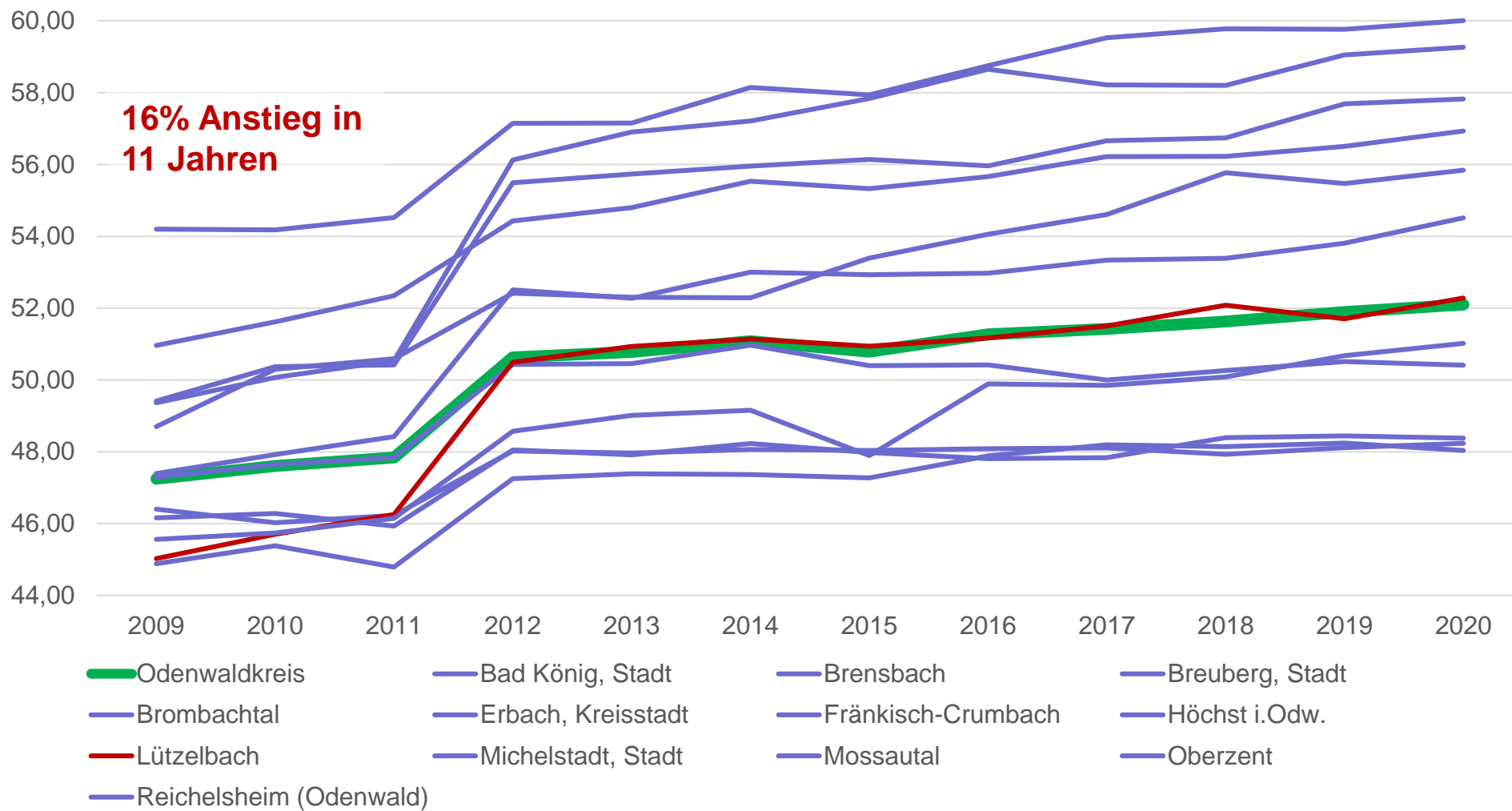
Ausgangspunkt

- Zahlreiche Bauanfragen und wenig Leerstand
- Steigende Immobilienpreise

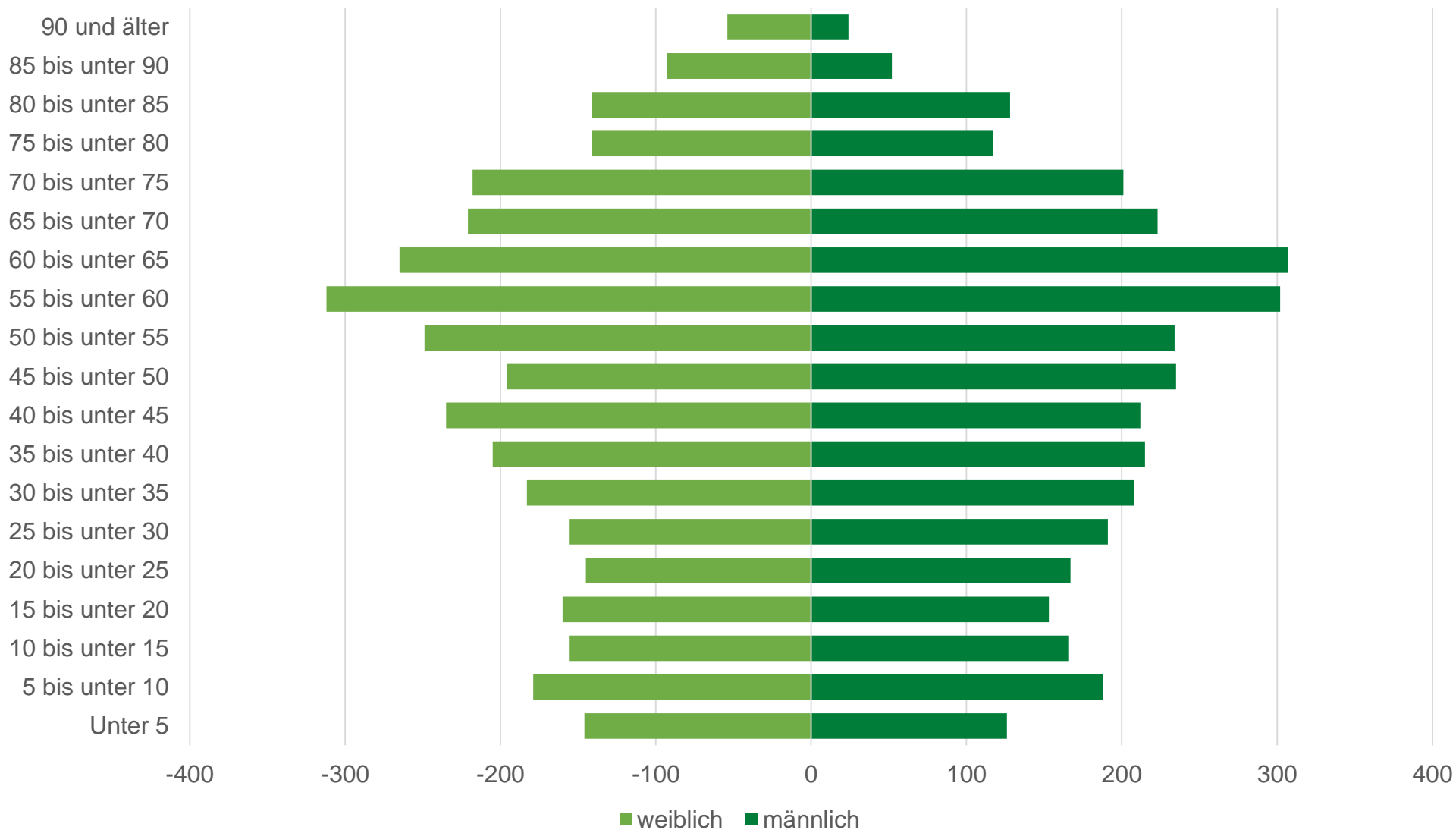
→ Hohe Nachfrage für Wohnraum!

- Was jetzt?

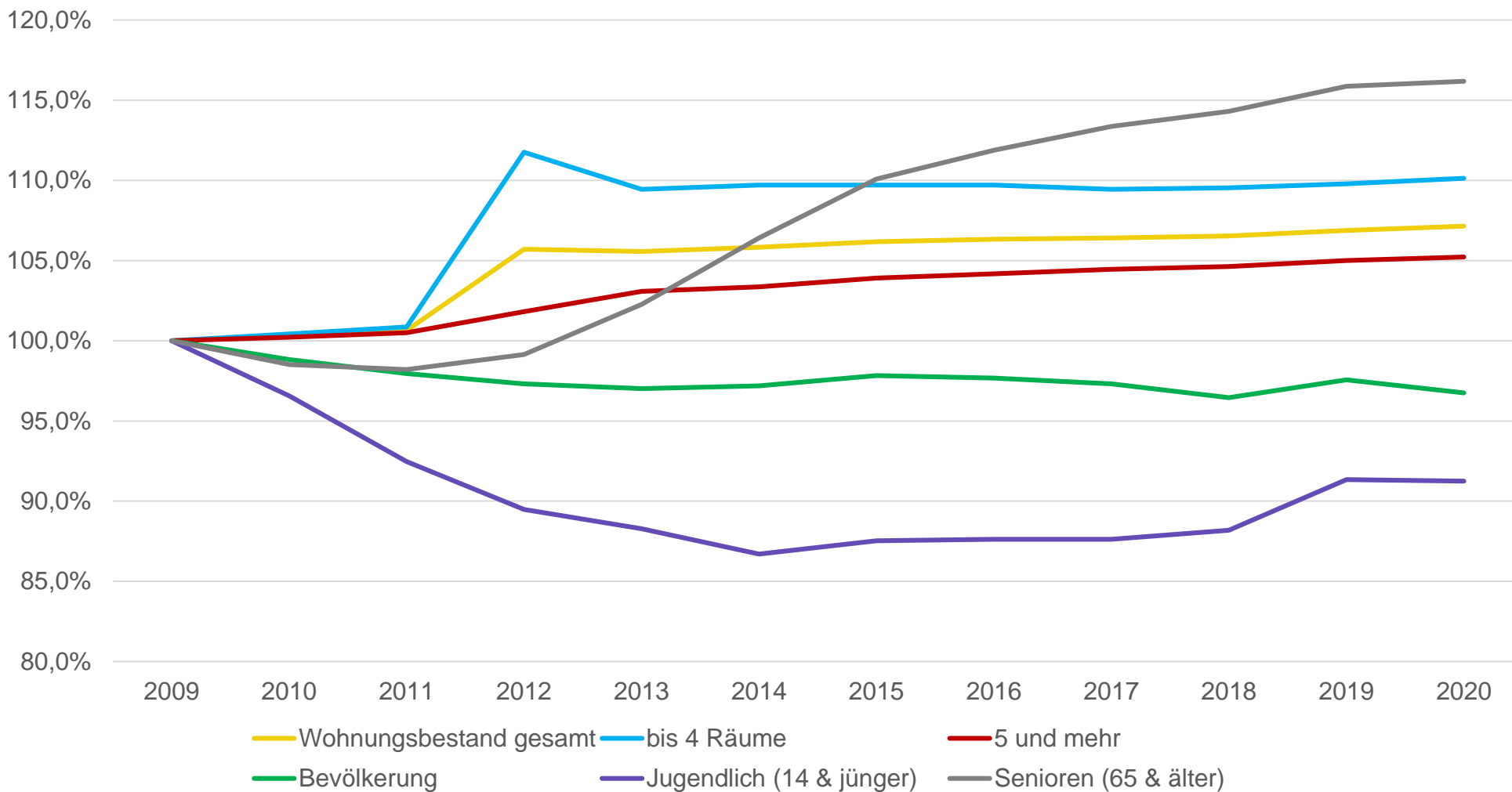
Durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner (qm / Kopf)



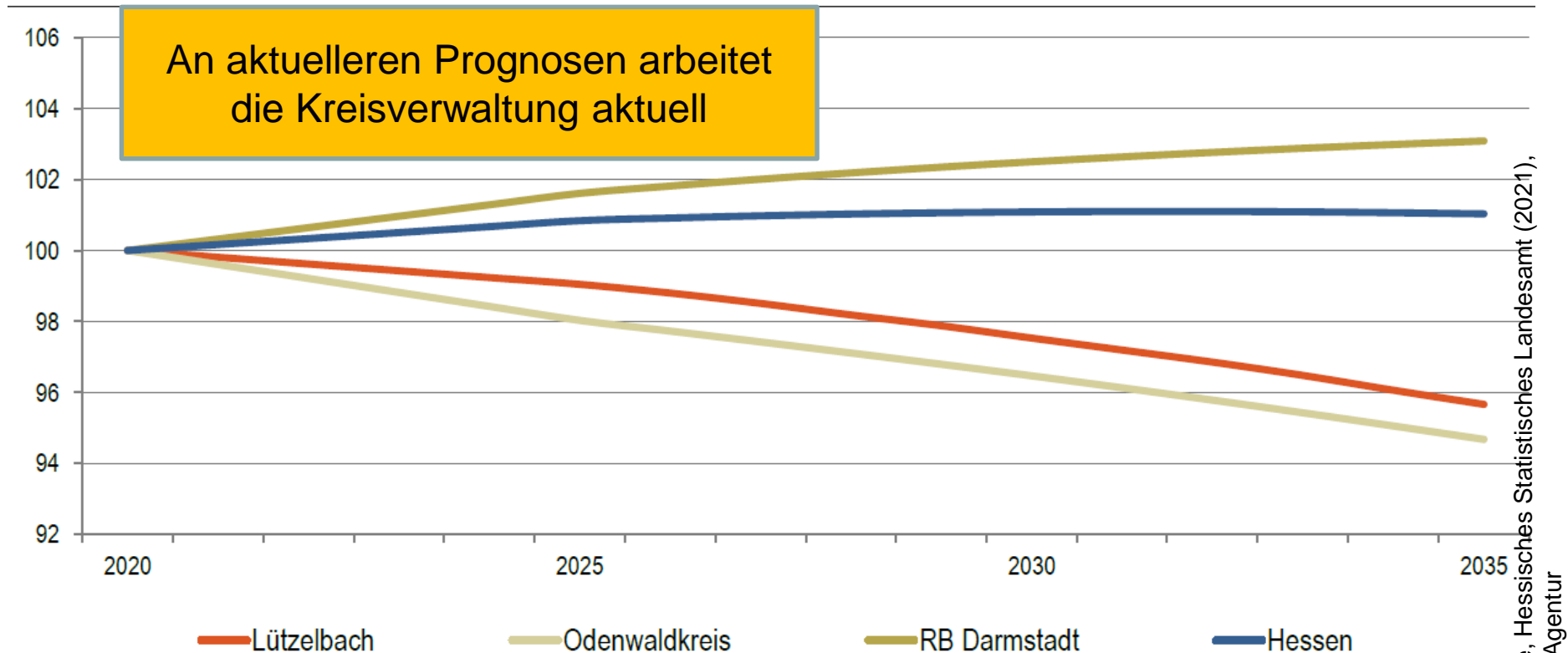
Demographie – Lützelbach



Lützelbach - Entwicklung von Bevölkerung und Wohnungsbestand – relativ (Index: 2009)

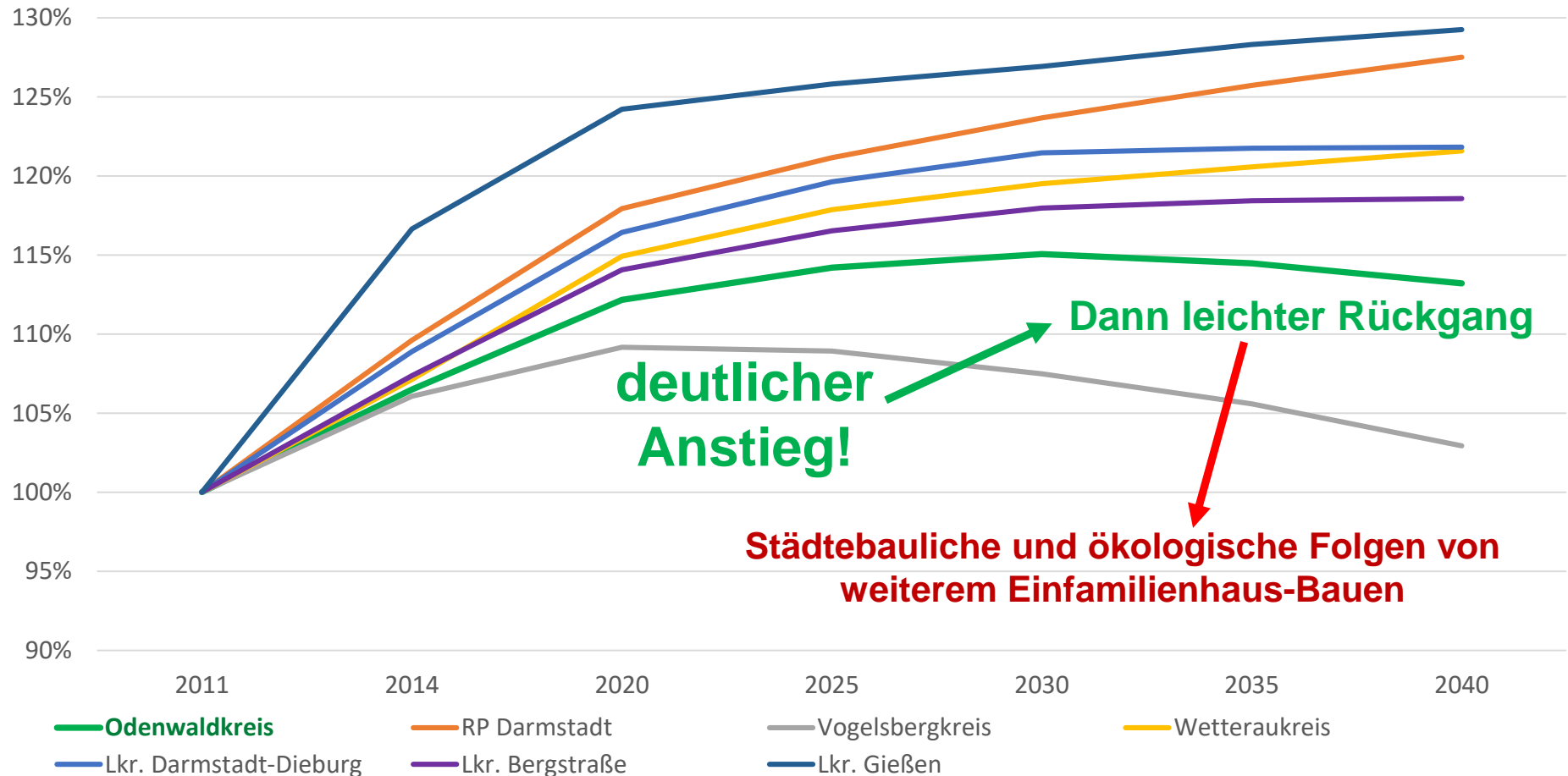


Bevölkerungsentwicklung von 2020 bis 2035 im Regionalvergleich (Jahresendstand im Jahr 2020=100)



- **Stand der Prognose: 2019**
- **Andere demographische Entwicklung seit dem**
→ heute evtl. auch andere Ergebnisse von Prognose-Rechnungen
- **Prognose: immer ceteris paribus!**
- **Erhaltung der Infrastruktur → Zuzug vorteilhaft!**

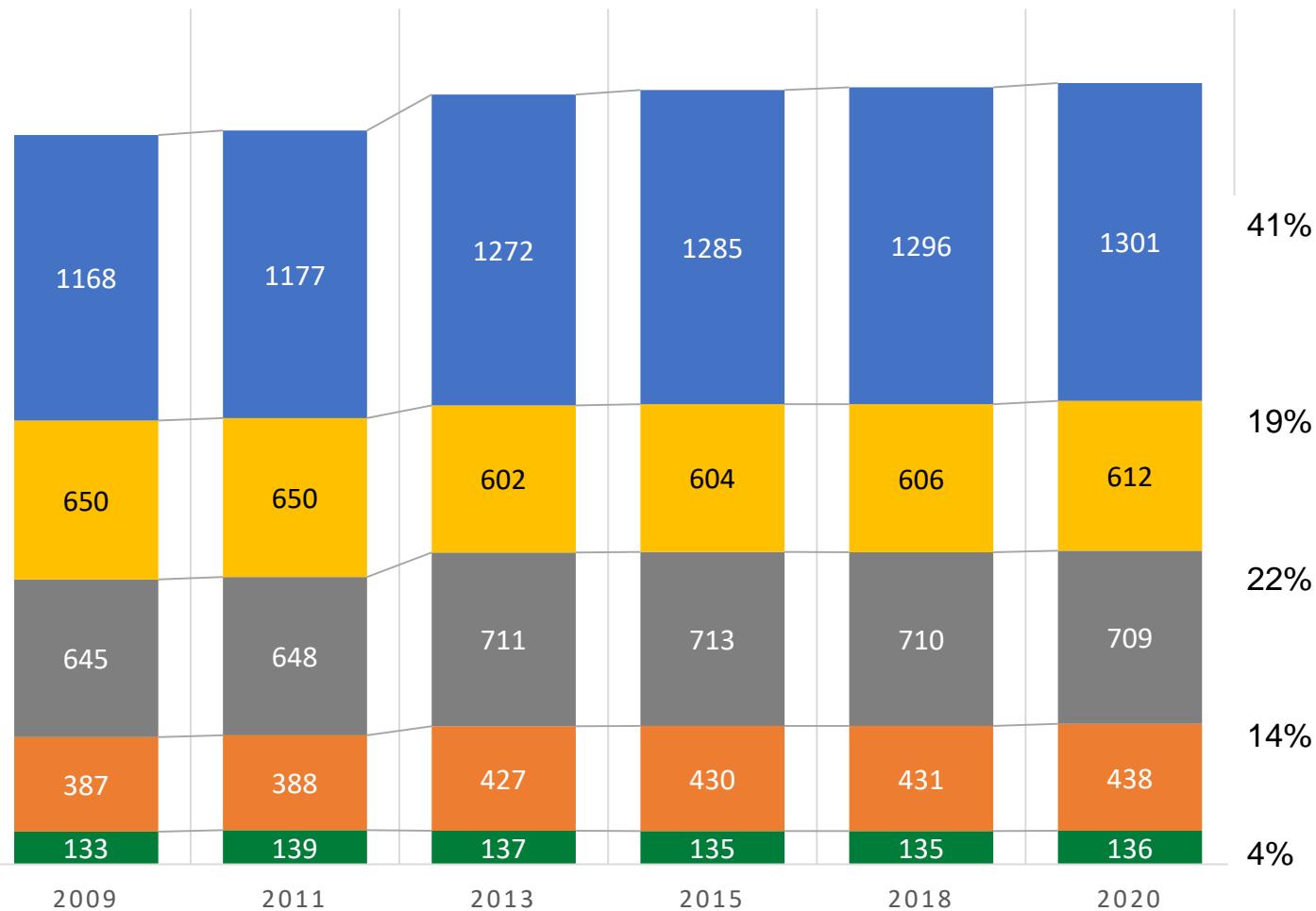
Wirtschaftshaushalte im Odenwaldkreis



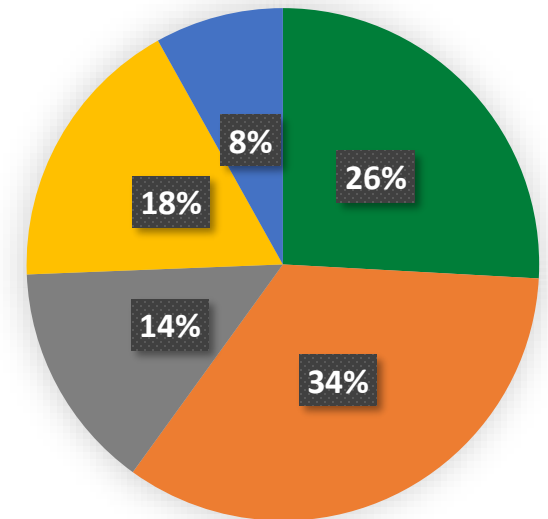
→ Trend zu mehr und kleineren Haushalten!

LÜTZELBACH RÄUME PRO WOHNUNG

■ bis 2 Räume
 ■ 3 Räume
 ■ 4 Räume
 ■ 5 Räume
 ■ 6 und mehr



Haushaltsgrößen Lützelbach (2011)



- 1 Person
- 2 Personen
- 3 Personen
- 4 Personen
- 5 oder mehr Personen

Wohnbau-Strategie

- Fachkräftemangel
 - Überalterung & Bevölkerungsrückgang
 - Mehr Abwanderung als Zuwanderung
 - Infrastrukturkosten
- Wohnraum als das zentrale Problem der Region
- „Wohnbau-Strategie“ (www.odenwaldkreis.de/wohnbau)

Genügend Wohnraum vorhanden

Versteckter Leerstand: Kinderzimmer

Einfamilienhäuser



Familiengründung



Nachwuchs zieht aus

„Leere Nester“
Alterung



Altersgerechter Wohnraum
Lange selbstständig im Eigenheim im Heimatort



Mehrfamilienhäuser & Kleinsthäuser

Problematische Wohnraumversorgung

Einfamilienhäuser

Problem: zu wenige Einfamilienhäuser für junge Familien



Familiengründung 



„Leere Nester“
Alterung
Nachwuchs zieht aus



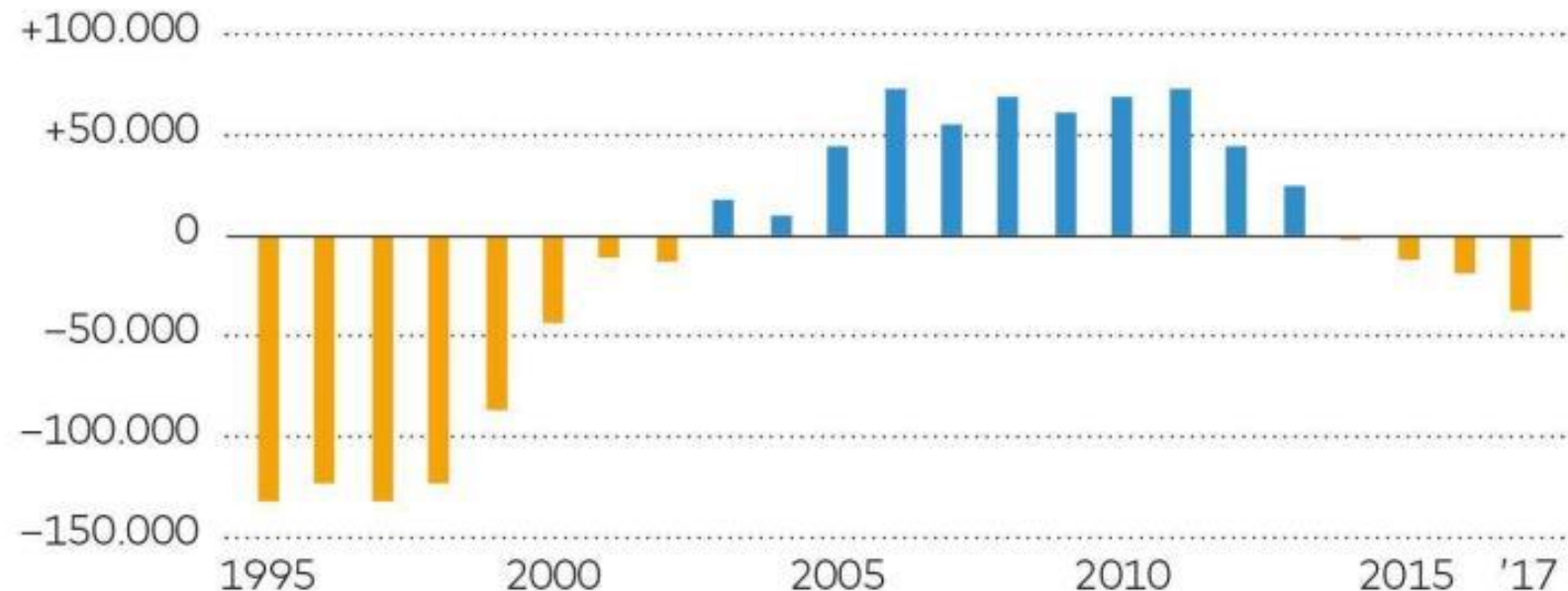
Mehrfamilienhäuser & Kleinsthäuser

Lösung: Diversifizierung des Wohnraumangebots, altersgerechten Wohnraum schaffen

Phasen der Stadtflucht, Phasen der Landflucht

Trendwende beim Wanderungssaldo der Inländer

Zuzüge minus Fortzüge deutscher Staatsbürger in 71 kreisfreien Großstädten



welt

Quelle: Statistisches Bundesamt, Institut der deutschen Wirtschaft

Zeitliche Entwicklung bedenken!



mittleres Preisniveau für freistehende Einfamilienhäuser

150 m² Wohnfläche, 40 Jahre alt,
700 m² Grundstücksgröße,
generalisierter Bodenwert mittlere Lage

150.000 - 199.999 €	400.000 - 549.999 €
200.000 - 249.999 €	550.000 - 699.999 €
250.000 - 399.999 €	>= 700.000 €

Grund für aktuelle Nachfrage!



mittleres Preisniveau für neue Eigentumswohnung

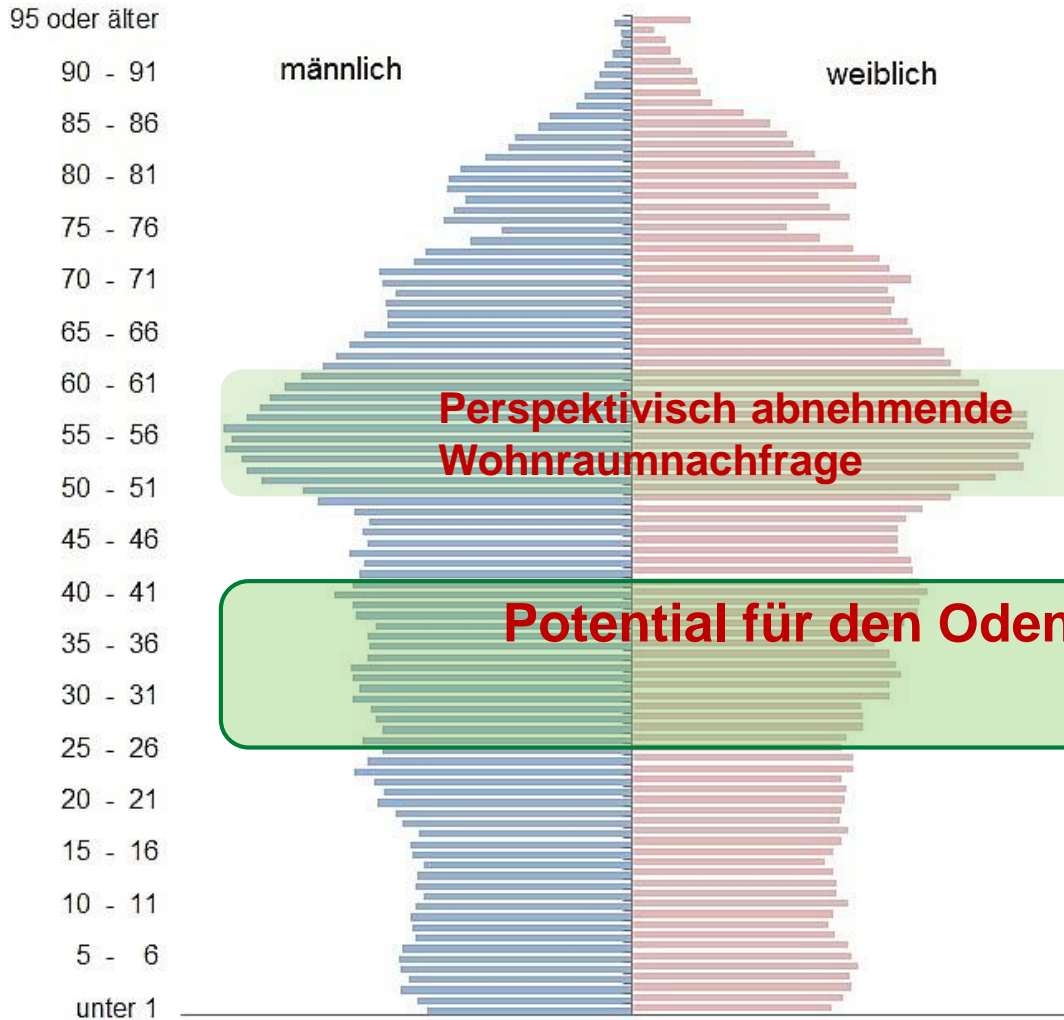
80 m² Wohnfläche,
generalisierter Bodenwert für Wohnbaufläche
mittlere Lage

< 2.700 €/m ²	3.500 - 4.499 €/m ²
2.700 - 2.999 €/m ²	>= 4.500 €/m ²
3.000 - 3.499 €/m ²	

ZGGH, Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geo-information (2021)

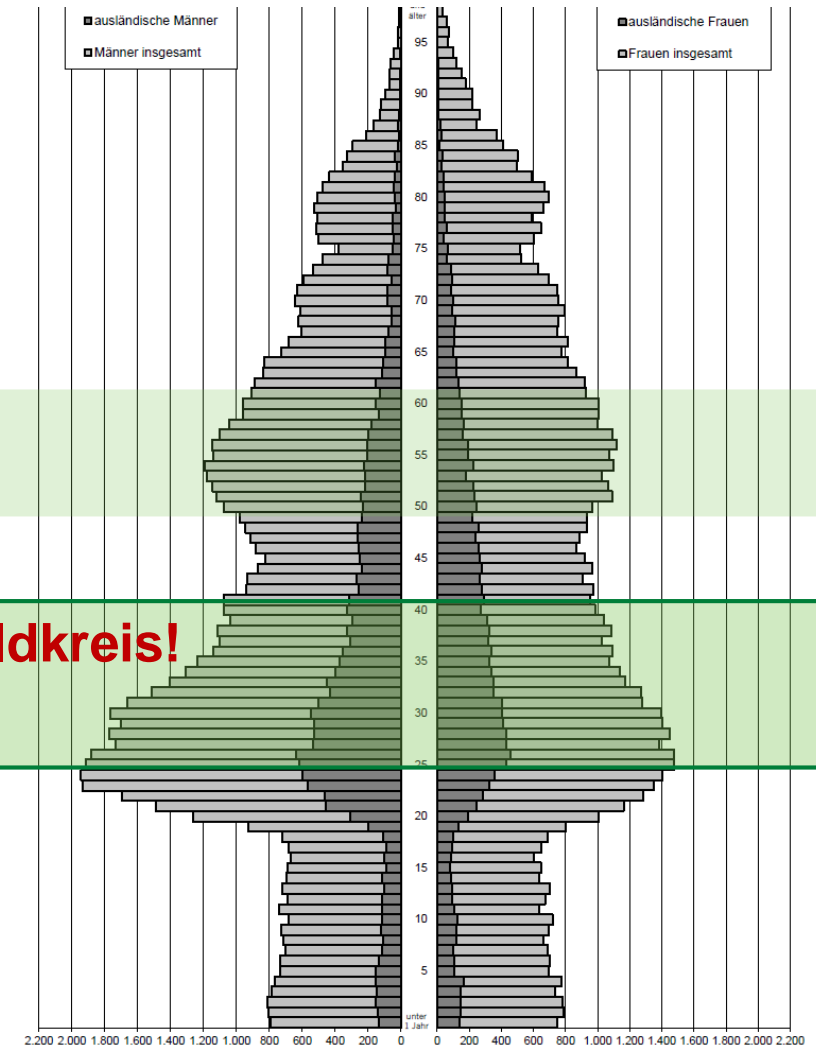
Zeitliche Entwicklung bedenken!

Lkr. Darmstadt-Dieburg



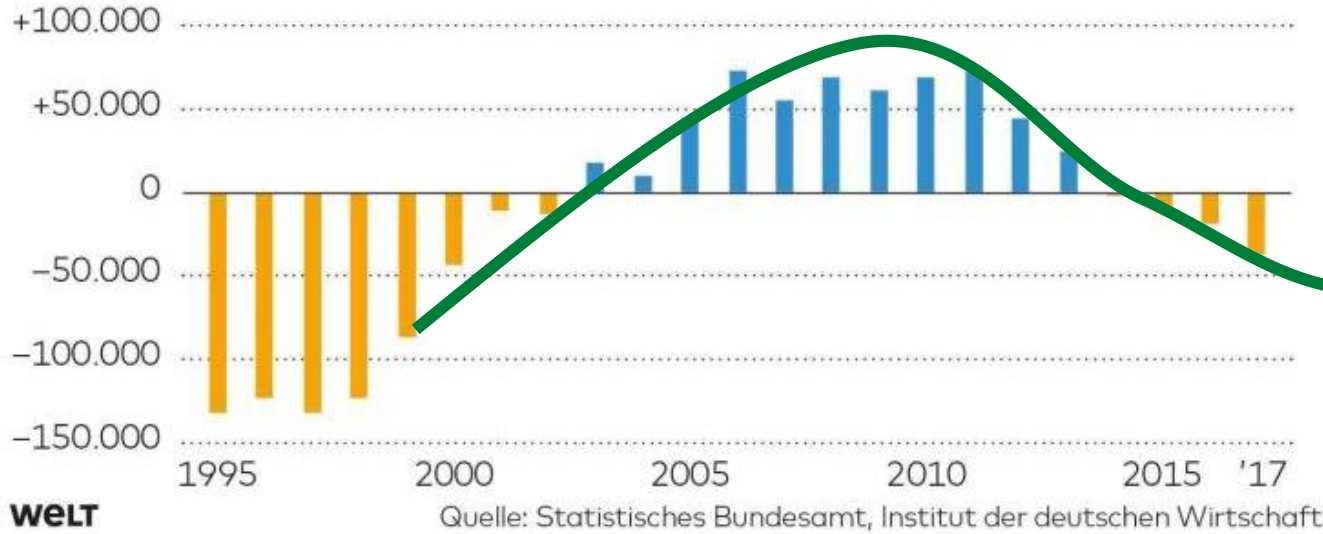
Datenquelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Stand 2020;
Darstellung: Lkr. Darmstadt-Dieburg

Stadt Darmstadt

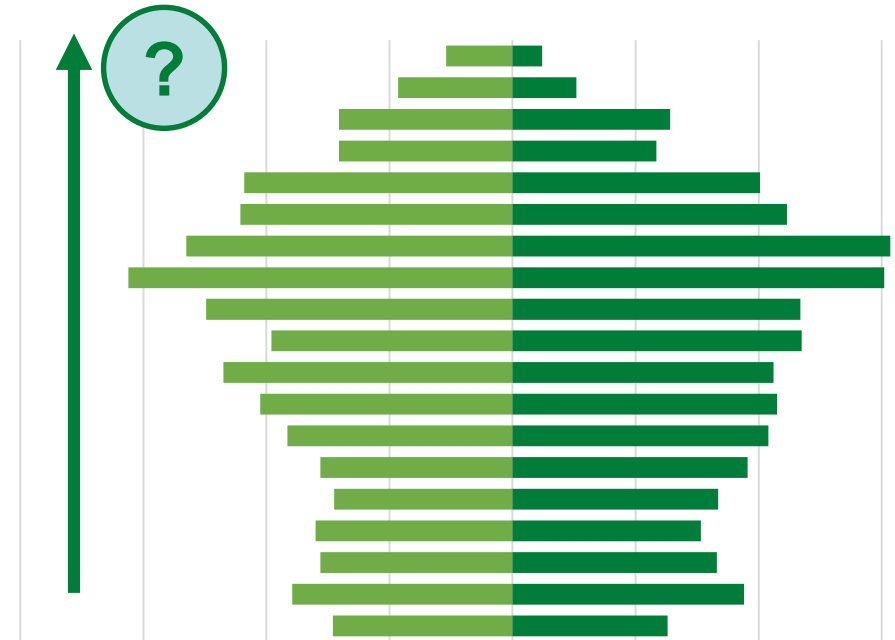


Quelle: Stadt Darmstadt, Stand 2020

Zeitliche Entwicklung bedenken!



welt



**Aktuelle Nachfrage nutzen
Zügig Wohnraum schaffen**

**Sonst droht Überangebot
– Leerstand –
bei geringer Nachfrage**

**Folge: sinkende Steuereinnahmen und
schwierige Aufrechterhaltung der Infrastruktur**

ALSO: Flexibilität schaffen!



Fazit:

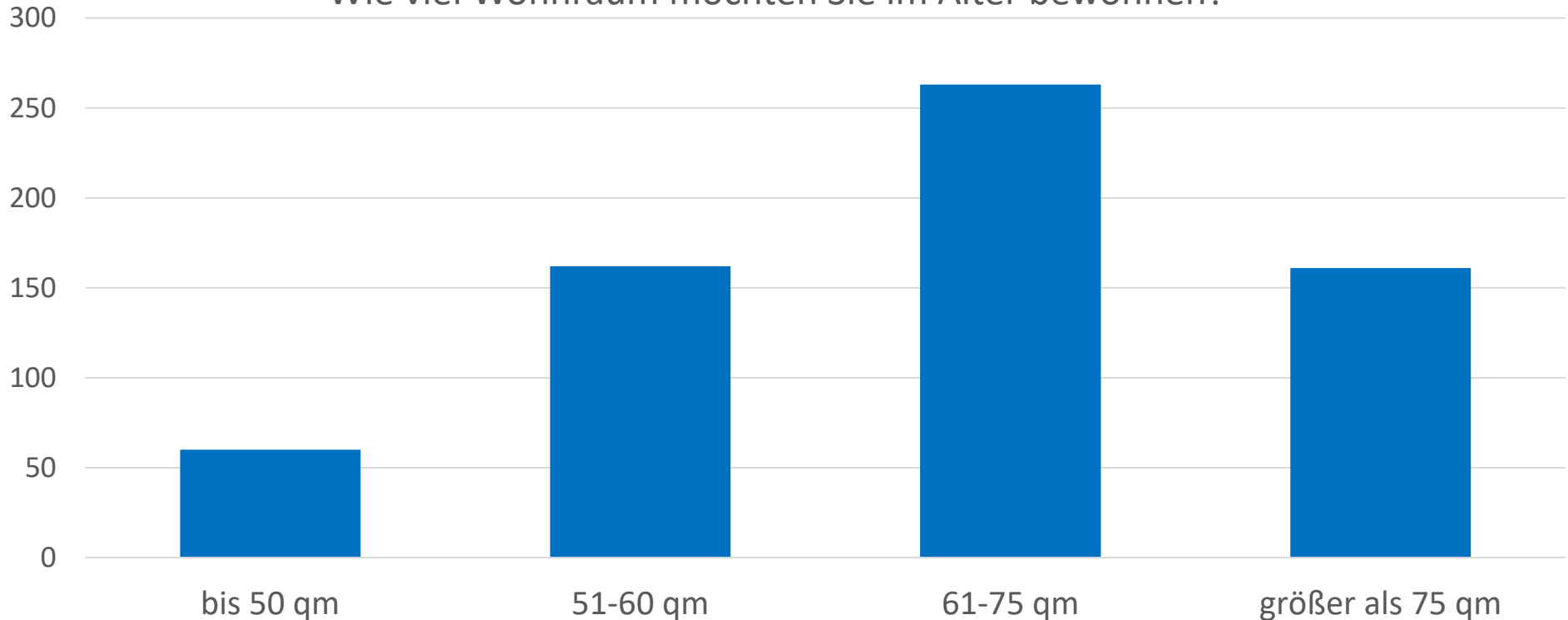
Mehr kleine Wohnungen in allen Kommunen des Odenwaldkreises

- Seniorengerechtes Wohnen vor Ort
- Passender Wohnraum für alle
 - für Ältere
 - für junge Erwachsene und kleine Haushalte
 - Einfamilienhäuser werden frei, weiterer Zuzug wird möglich
- Demographie und Infrastruktur-Finanzierung nachhaltig sichern

Wollen Senioren überhaupt kleinere Wohnungen?

Quelle: Online Befragung 50+ Odenwaldkreis 2021; IZGS Beratung

Wie viel Wohnraum möchten Sie im Alter bewohnen?



Beantwortet: 646; Übersprungen: 93;

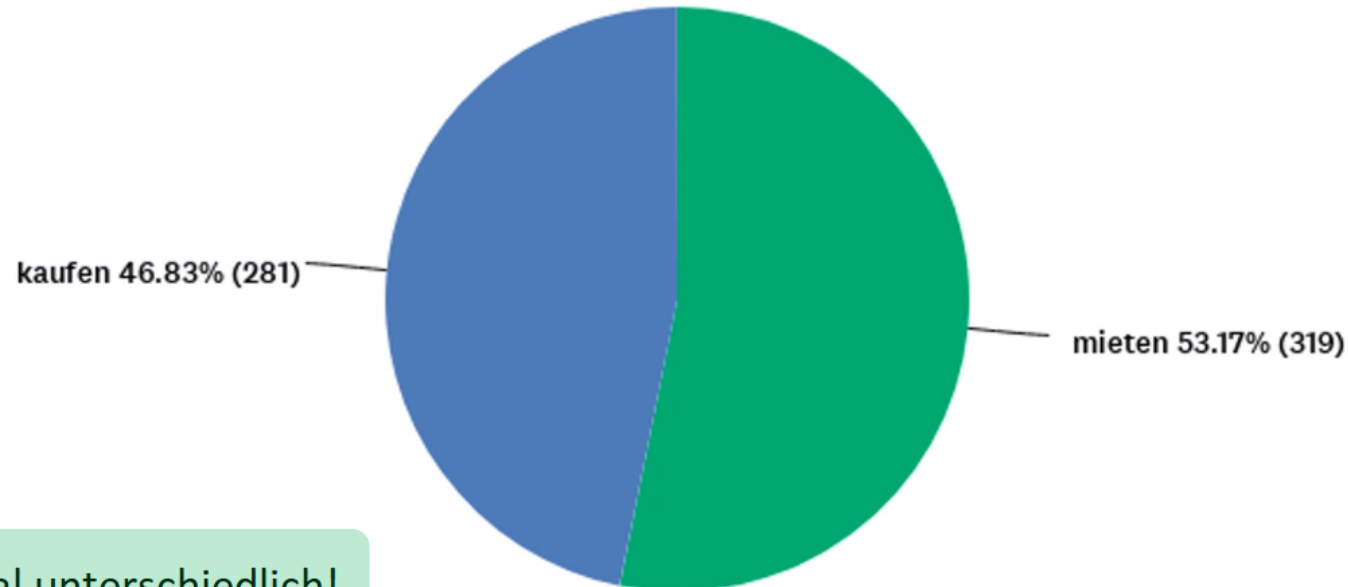
Quelle: Online Befragung 50+ Odenwaldkreis 2021; IZGS Beratung

- Wunsch nach relativ großen Wohnungen besteht
- **Große Mehrheit braucht aber kein ganzes Haus mit 120qm-PLUS!**

Quelle: Online Befragung 50+ Odenwaldkreis 2021; IZGS Beratung

Ich würde die Wohnung gerne:

Beantwortet: 600 Übersprungen: 139



Siebter Altenbericht der Bundesregierung (2016, S. 222):

„Gut die Hälfte der über 65-Jährigen lebt in selbstgenutztem Wohneigentum, etwa 23 Prozent zur Miete in der Wohnung eines Wohnungsunternehmens und etwa 25 Prozent zur Miete in der Wohnung eines privaten Eigentümers (vgl. BMVBS 2011: 29).

Diese Verteilung kann sich in den kommenden Generationen ändern, denn in den 1970er Jahren ist der Wohnungsbau im Eigentum besonders intensiv gewesen, sodass auch der Anteil der im Eigentum lebenden über 80-Jährigen von heute etwa 36 Prozent voraussichtlich weiter steigen wird (ebd.). Dies bedeutet, dass die Bindung an den Wohnort in der Gruppe der sehr alten Menschen noch zunehmen würde.

Die Wohnungen der über 65-Jährigen sind im Schnitt 91 m² groß. Damit verfügen sie im Vergleich zur Gesamtbevölkerung auch pro Kopf mit 60 m² über gut 15 m² mehr Wohnfläche – die jedoch auch unterhalten werden muss. Insbesondere mit dem Auszug der Kinder, dem Übergang von der Familienwohnung zum „Empty-Nest“, steigt dieser Pro-Kopf-Wert an.

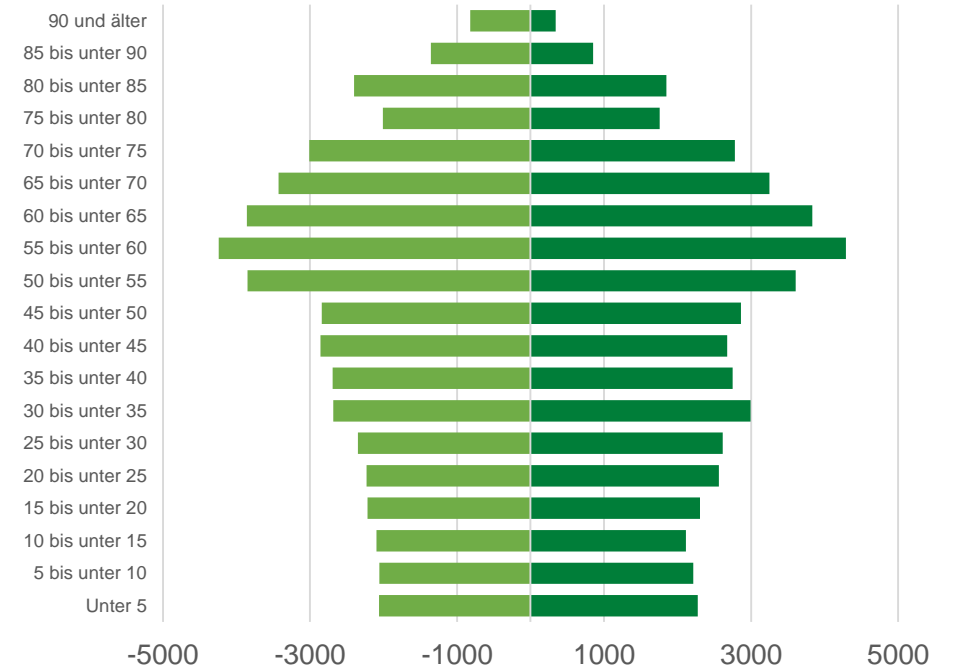
Entsprechend empfindet jeder fünfte ältere Mensch seine Wohnung als zu groß.“

Schwerbehinderte Menschen in Deutschland:

- 7,8 Mio.
- 9,4%
- 24,7% der Über-64-Jährigen

Entspricht im Odenwaldkreis:

- 9.095 behinderte Menschen
- Ca. 3.924 Haushalte mit behinderten Menschen



Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt 2022

Barrierefreiheit

- Kosten im Neubau: ca. 1%
- Im Umbau oft unmöglich oder teuer
- Als junger Senior umziehen
- Versorgungsmöglichkeiten betrachten
- Lange unabhängig bleiben
- Pflegedienst in barrierefreier Wohnung länger mobil möglich

ABER: Bedarf an barrierefreien Wohnungen *vor Ort*



pixapay.de

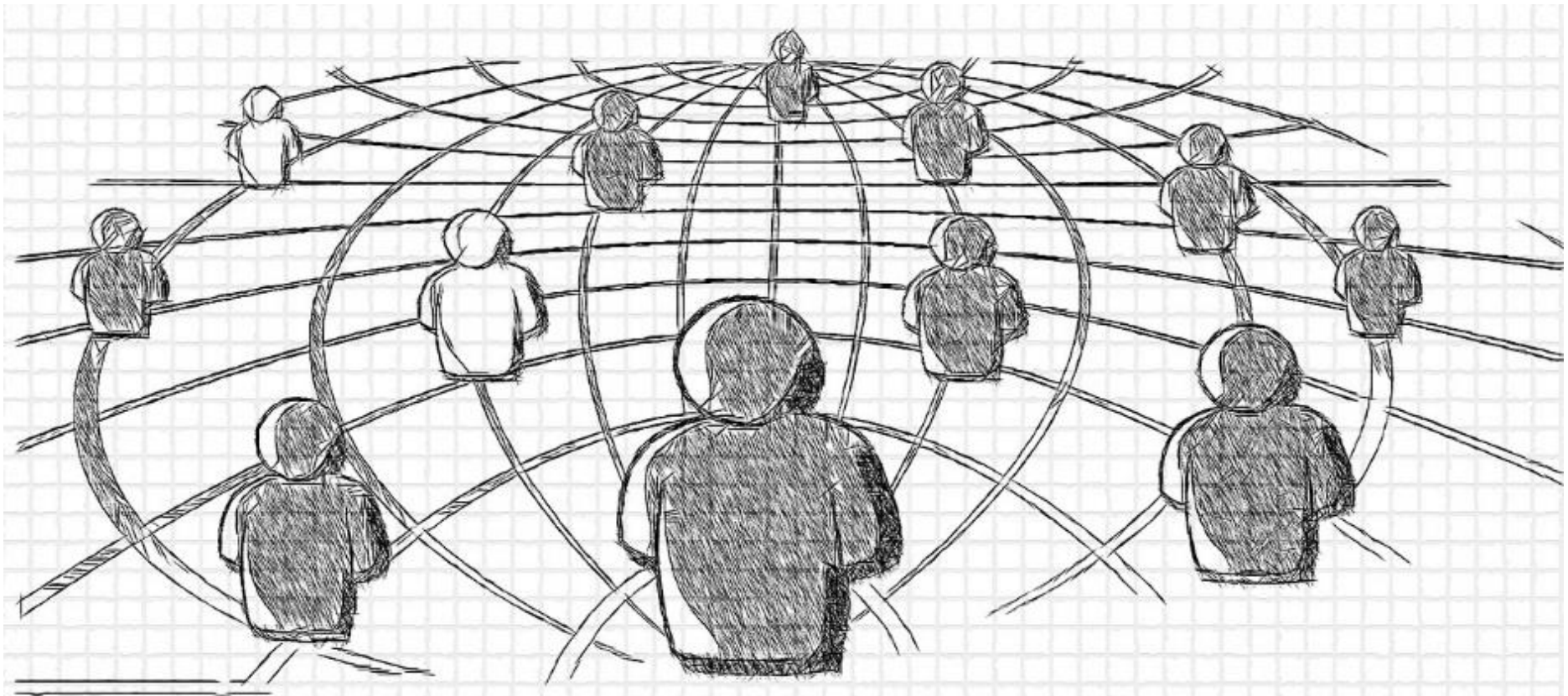
Und jetzt?

- **Diskussionen, Netzwerken, Fortbilden**
 - Wie schaffen wir gemeinsam Innenentwicklung?
 - Wer möchte zusammen ein Wohnhaus bauen?
 - Wer möchte in einer Baugenossenschaft mitmachen?
- **Beispiele von andernorts**
 - Im Odenwald vorstellen
 - Vor Ort besuchen (Exkursionen)
- **Vorträge, Expertenpanels**

Informiert bleiben!

- www.odenwaldkreis.de/wohnbau
- Newsletter: Mail an kreisentwicklung@odenwaldkreis.de

Projekt: Odenwälder Baugenossenschaft



Vorteile

- Kommunales & privates Kapital
- Gemeinsame Werte & Ziele
- Z.B.:
 - Sozialer Wohnungsbau
 - Barrierefreies Bauen



Interesse?

→ „Gründungs-Genossenschaft“

- Einigung über gemeinsame Ziele und Werte, z.B.:
 - Preisgefüge
 - Quoten für geförderten Wohnungsbau
 - Nachhaltigkeit
- Geschäftsmodell gemeinsam erarbeiten
- Erste Bauprojekte beginnen

→ Ausreichend Interessenten

→ erste Info-Veranstaltungen / Netzwerken

Gemeinsam Bauen

Möglichkeiten & Vorbilder

Netzwerken & Interessenten zusammenführen



Kennenlernen & gemeinsame Ziele finden

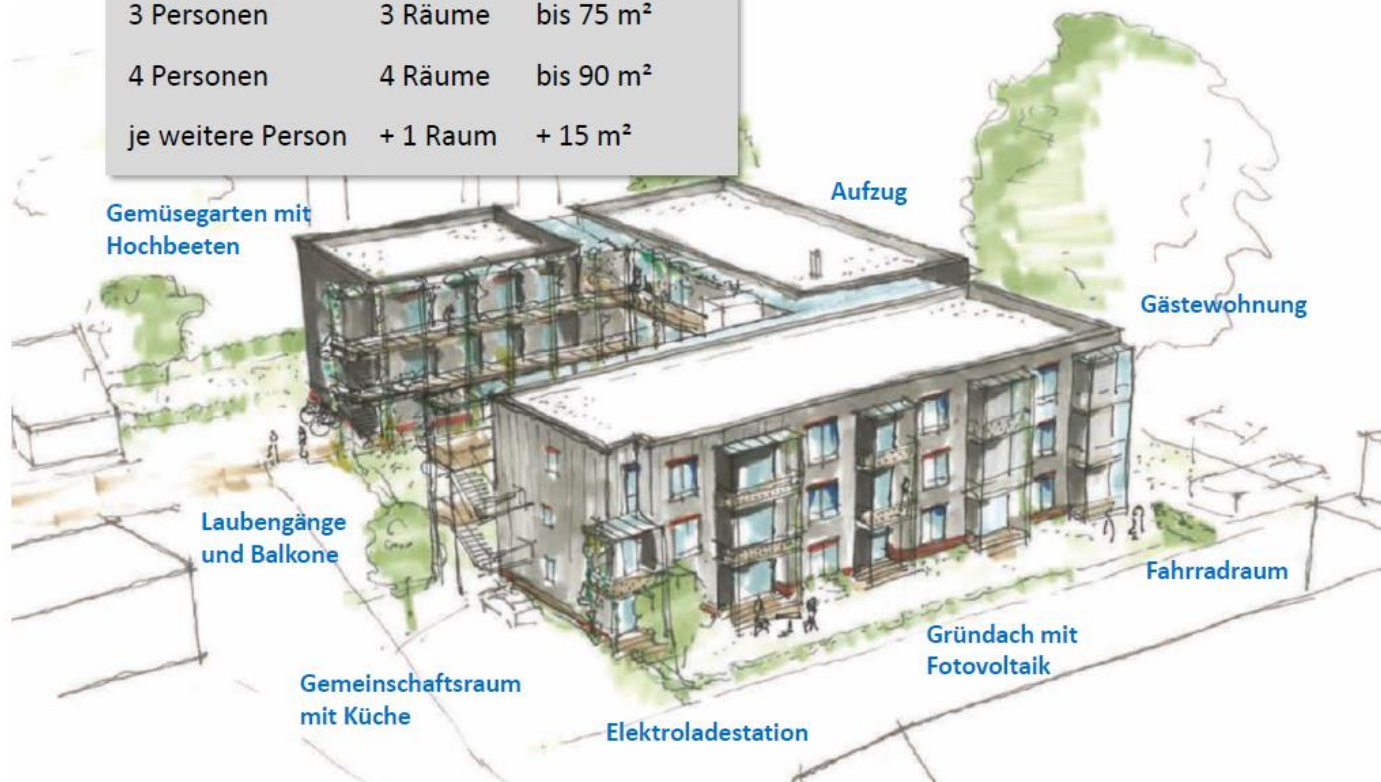


Rechtsform und Konzept

die „angemessene“ Größe einer Wohnung:

Haushalt mit	Räume	Wohnfläche
1 Person		bis 45 m ²
2 Personen	2 Räume	bis 60 m ²
3 Personen	3 Räume	bis 75 m ²
4 Personen	4 Räume	bis 90 m ²
je weitere Person	+ 1 Raum	+ 15 m ²

gute Angebote ...





Bau & Bezug







Für Wohnprojekte und Interessierte

Sie möchten gemeinschaftlich wohnen? Wir haben Ihnen einige Informationen zusammengestellt. [Mehr...](#)

<https://wohnprojekte-hessen.de/>

Aktuelle Meldungen

Gemeinschaftliches Wohnen am
Stellwerk Offenbach

Die Offenbacher Stadtwerke-Tochter GBO möchte ein gemeinschaftliches Wohnprojekt umsetzen. [Mehr...](#)

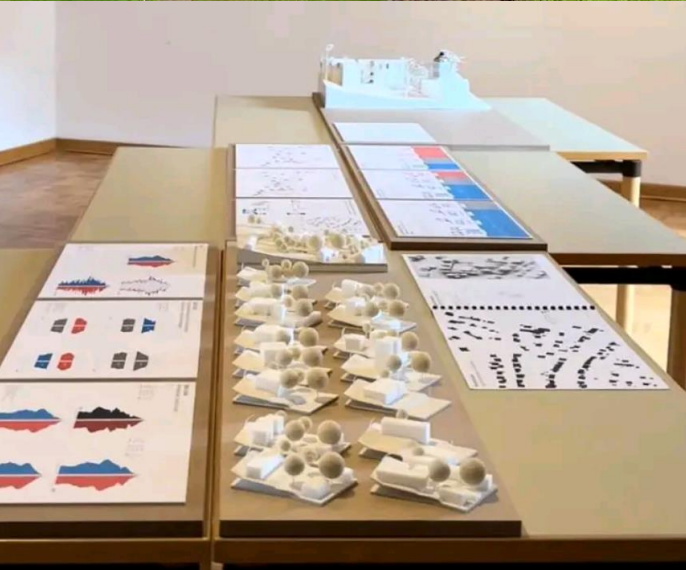
Klimabonus für neuen energieeffizienten
Wohnraum

Das Land Hessen plant einen Klimabonus in der sozialen Wohnraumförderung. [Mehr...](#)

Fachveranstaltung der AG Hessische
Konzeptverfahren

Projekt „Tanzgarten“ in Ronshausen bei Bebra

Befragung, Ausstellung von Entwürfen, Ortsbegehung



Wohnprojekt Tanzgarten Selbstbestimmtes Wohnen der Generation 55+ und Starter Wohnungen für Junge

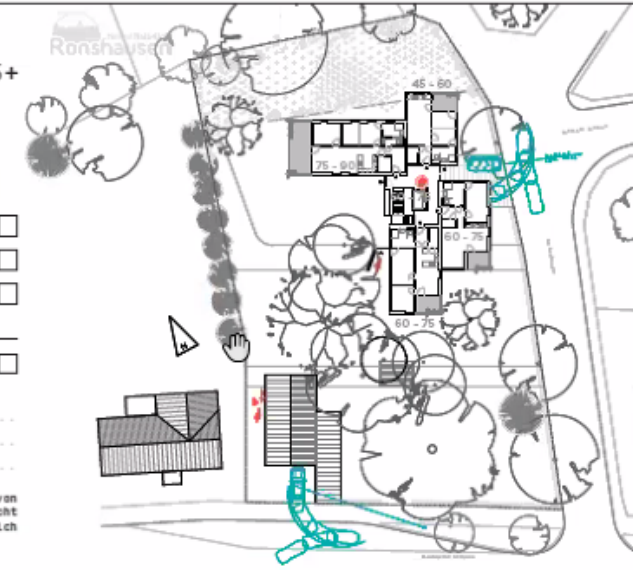
Ich / wir möchte(n) hier gerne wohnen / investieren ! *

- | | | | |
|------------------------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|
| In einer 45 m ² Wohnung | <input type="checkbox"/> | auf 80 m ² | <input type="checkbox"/> |
| in einer 75 m ² Wohnung | <input type="checkbox"/> | auf 90 m ² | <input type="checkbox"/> |
| in einer Wohnung | <input type="checkbox"/> | ... Zimmer | <input type="checkbox"/> |
| Bewohner:innen im Haushalt | — | Alter | — |
| Miete | <input type="checkbox"/> | Eigentum | <input type="checkbox"/> |
| | | Vorsorge | <input type="checkbox"/> |

Name, Adresse

Email

* Ihre Daten werden ausschließlich für das Wohnprojekt Tanzgarten verwendet, von der Gemeinde Ronshausen und dem Architekten vertraulich behandelt und nicht an Dritte weiter gegeben. Für die nächsten Schritte wird ggfls. schriftlich Kontakt zu ihnen aufgenommen.



Problematik: Stellplatzsatzung

Problematik:

- Mehrfamilienhäuser
 - hoher Bedarf an Stellplätzen
 - Freifläche oder Tiefgarage?
 - Wirtschaftlichkeit?
 - Abhängig von der Zahl der Wohnungen
 - Maximale Bauhöhe?

Neuere Satzungen Friedberg (Hessen), 27.800 EW

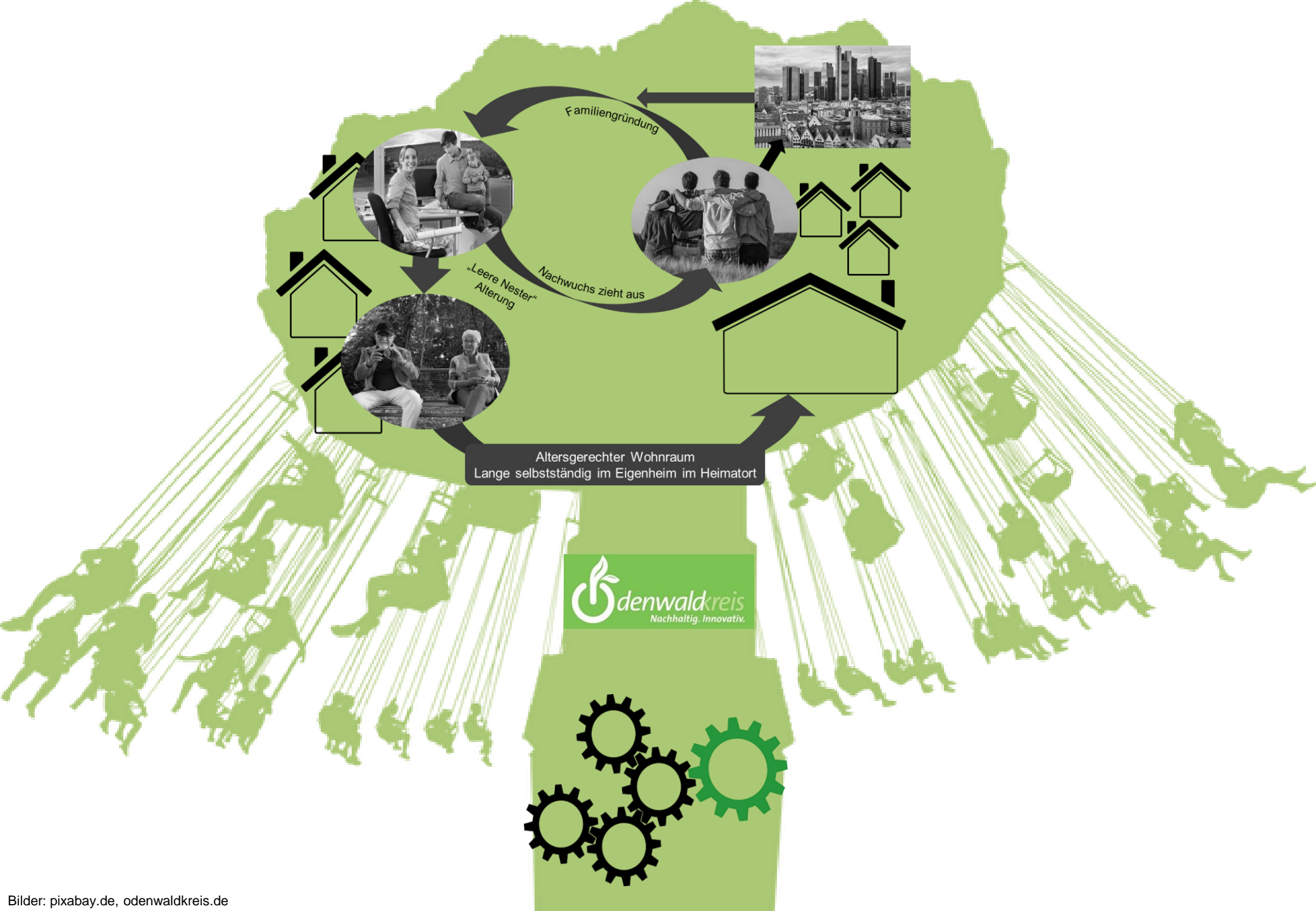
<https://www.ratsinfo-friedberg-hessen.de/buergerinfo/getfile.php?id=143276&type=do>

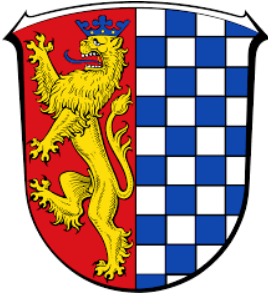
Wohngebäude	
Einfamilienhäuser ohne Einliegerwohnung	2 Stpl. je Haus
Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung, Mehrfamilienwohnhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen	1,5 Stpl. je Wohnung (WE)
Wochenend- und Ferienhäuser	1 Stpl. je Wohnung
Mehrfamilienhäuser im Bereich der Kernstadt	bis 45 m ² Wohnfläche - 1 Spl./ WE bis 65 m ² Wohnfläche - 1,1 Stpl./ WE bis 105 m ² Wohnfläche - 1,3 Stpl./ WE ab 105 m ² Wohnfläche - 1,5 Stpl./ WE
Wohnungen bis max. 45 m ² Wohnfläche	1 Stpl. je Wohnung
Seniorenwohnungen/ Betreutes Wohnen - Servicewohnen	0,5 Stpl. je Wohnung

Neuere Satzungen

Groß-Gerau, 25.000 EW

Wohngebäude	Zahl der Stellplätze für Pkw	hiervon für Besucher/ -innen (%)
Wohngebäude und sonstige Gebäude mit bis zu 3 Wohnungen	2 je Wohnung	0
Wohngebäude und sonstige Gebäude mit mehr als 3 Wohnungen	1,5 je Wohnung (WE)	10
Wochenend- und Ferienhäuser	1 je Wohnung	0





Beschlussvorlage	
- öffentlich -	
VL-252/2022	
Abteilung	
Fachbereich	Vorzimmer, Gremienarbeit u. Bürgerinformation
Datum	06.09.2022

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevorstand	06.09.2022	vorberatend
Haupt - und Finanzausschuss	22.09.2022	vorberatend
Planungs- und Bauausschuss	22.09.2022	vorberatend
Gemeindevertretung	26.09.2022	beschließend

Betreff:

**Rahmenplan zur künftigen Baulandentwicklung
hier: Vorstellung der Ergebnisse der in Auftrag gegebenen Untersuchung**

Beschlussvorschlag:

Sachdarstellung:

Auf Basis eines entsprechenden Beschlusses der Gemeindevertretung vom 07.04.2022 hat der Gemeindevorstand die e-netz Südhessen mit der Erarbeitung eines Rahmenplanes zur künftigen Baulandentwicklung beauftragt. Die e-netz Südhessen wird die erarbeiteten Ergebnisse in der gemeinsamen Sitzung des Planungs- und Bauausschusses und des Haupt- und Finanzausschusses am 22.09.2022 vorstellen. Die hierzu vorbereitete Präsentation wird vorab im Ratsinfosystem bereitgestellt.

Anlage(n):

1. Präsentation Rahmenplan

Der Bürgermeister



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

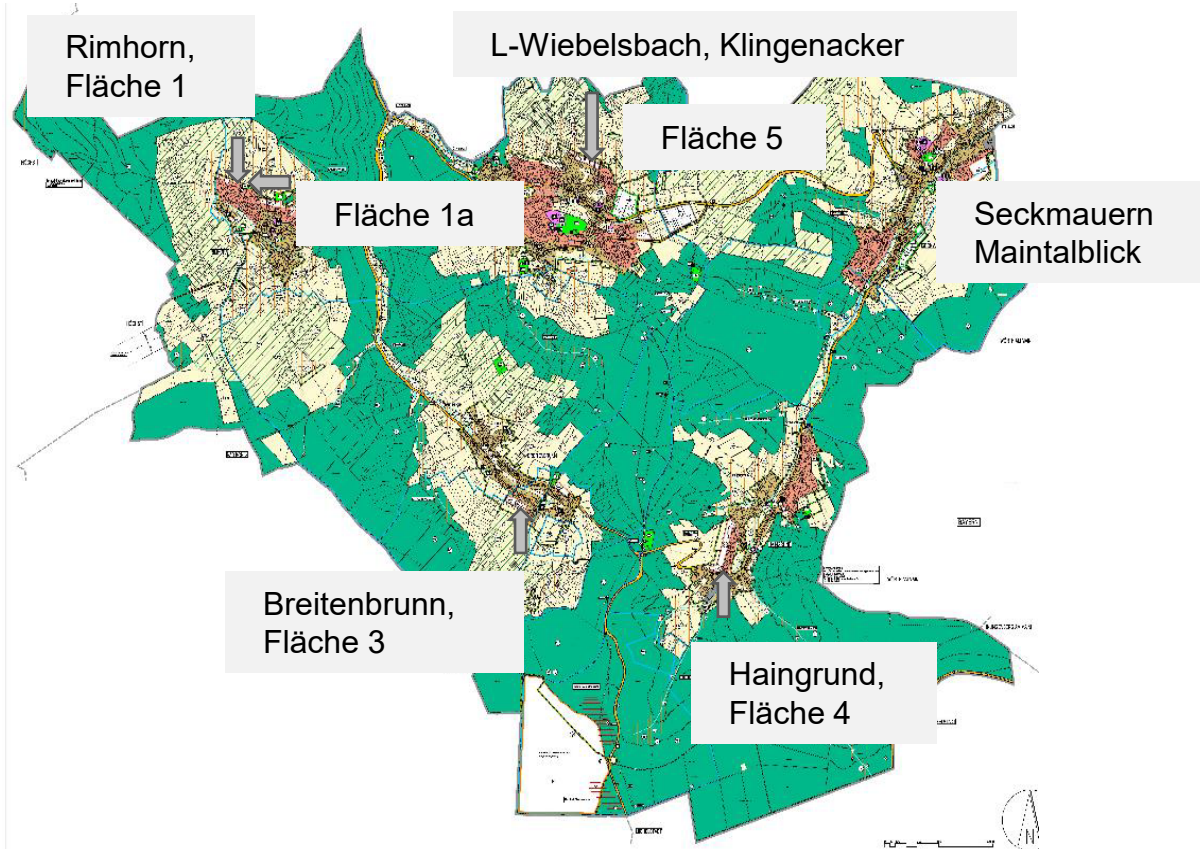
Rahmenplan Lützelbach

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

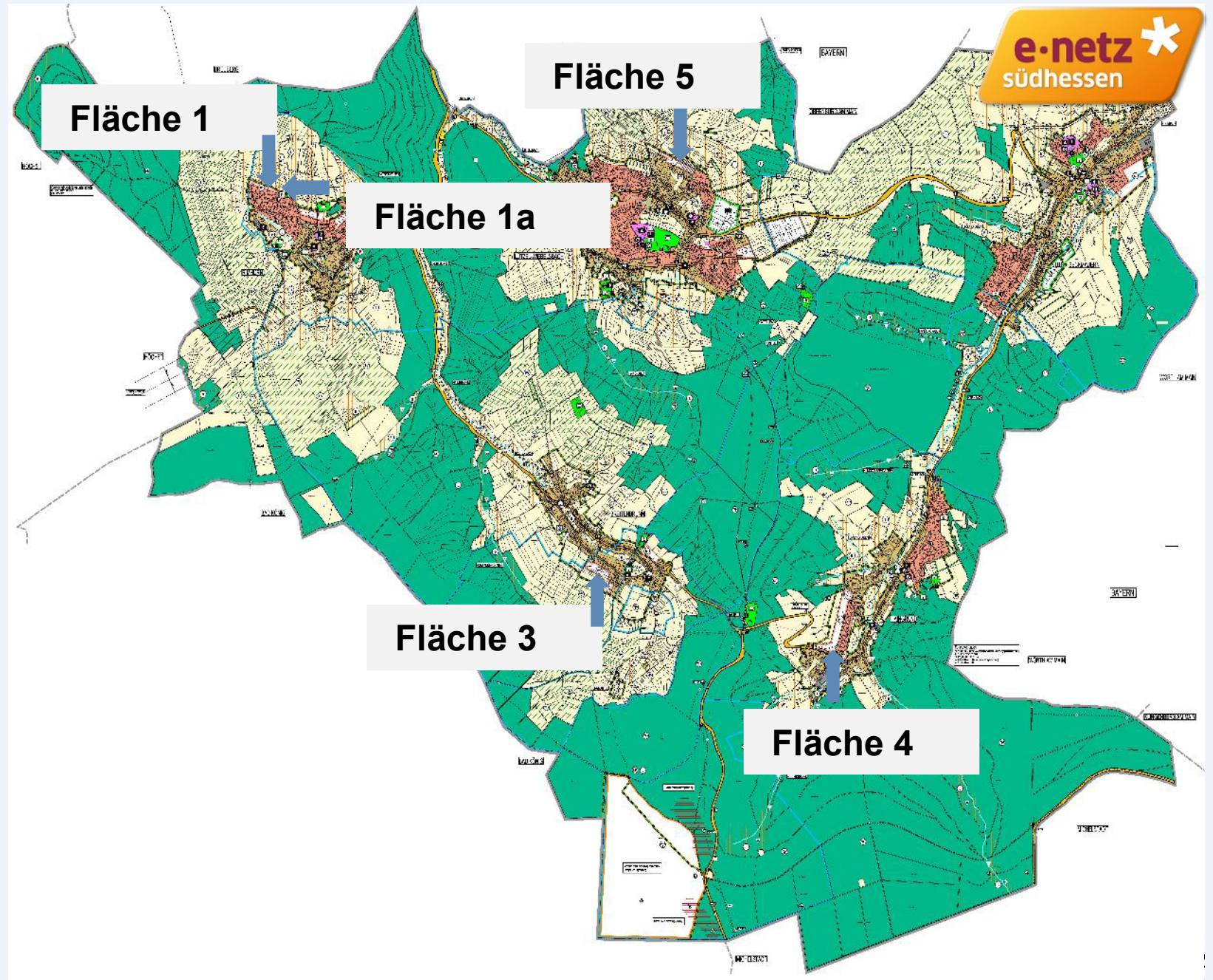
Energetische Potenziale

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!



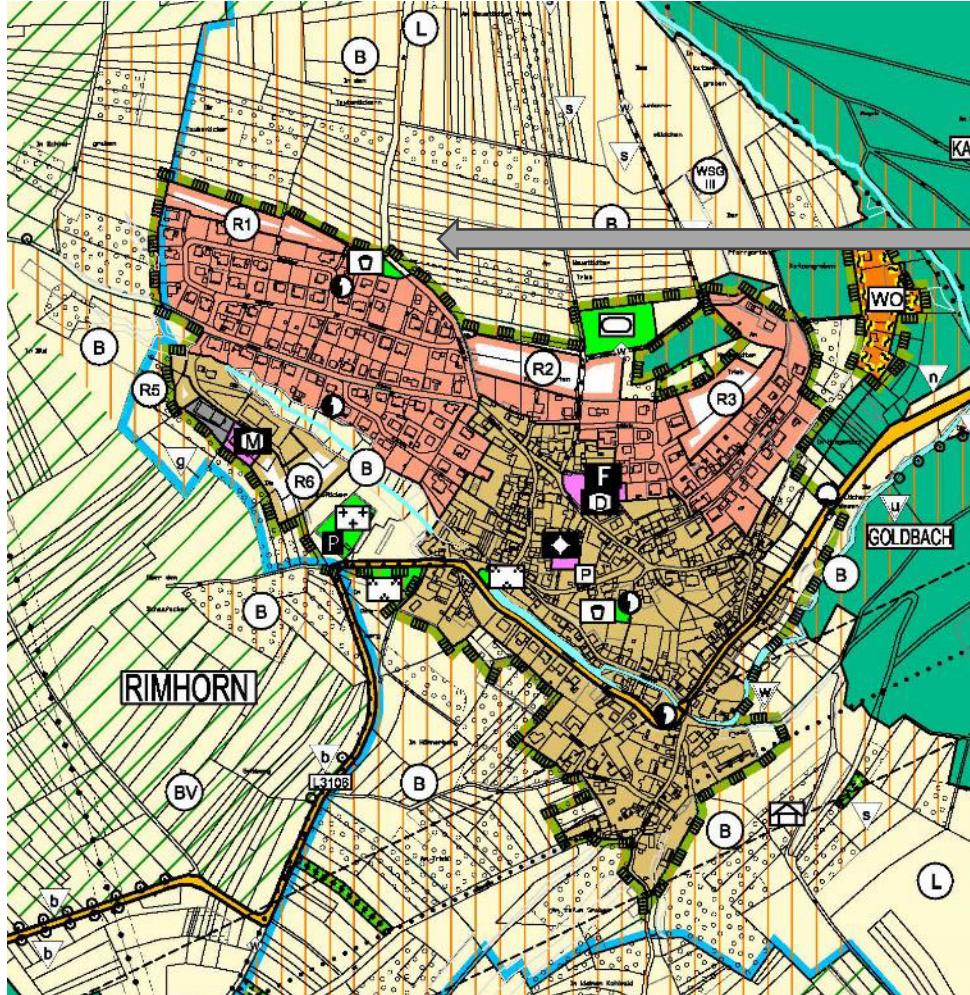
Auswahlfläche 1 und 1a

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)

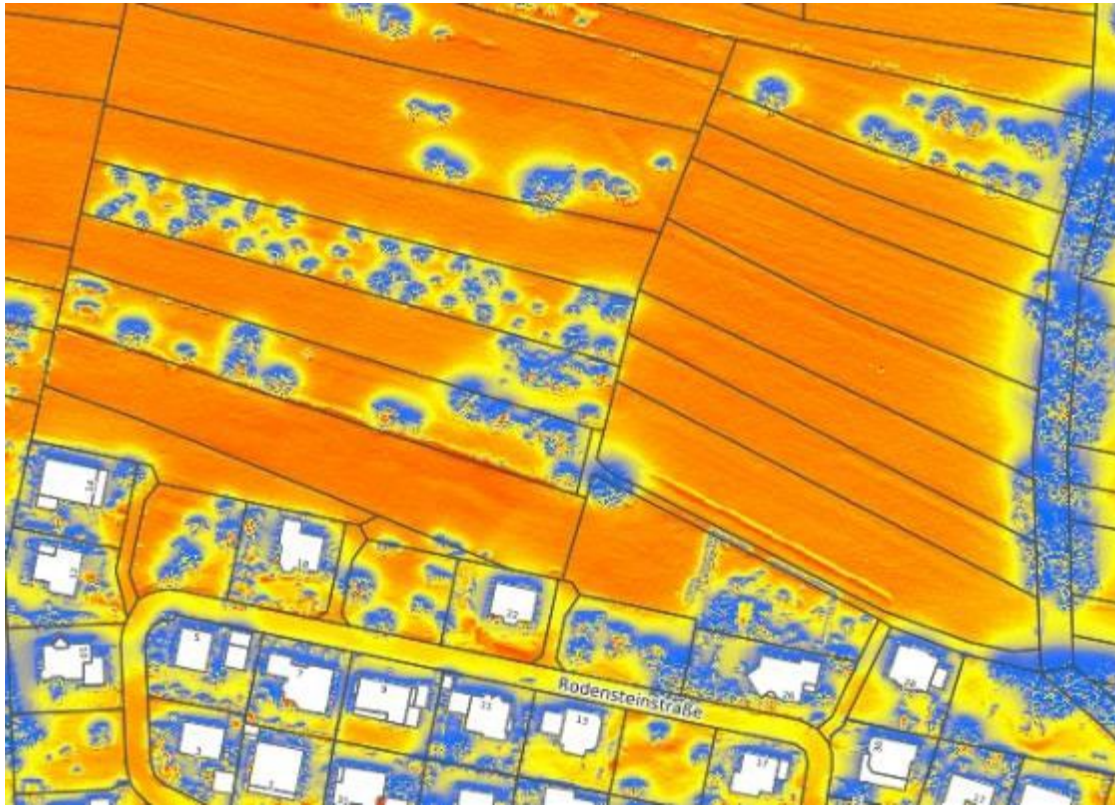
Handlungsbedarf

- 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



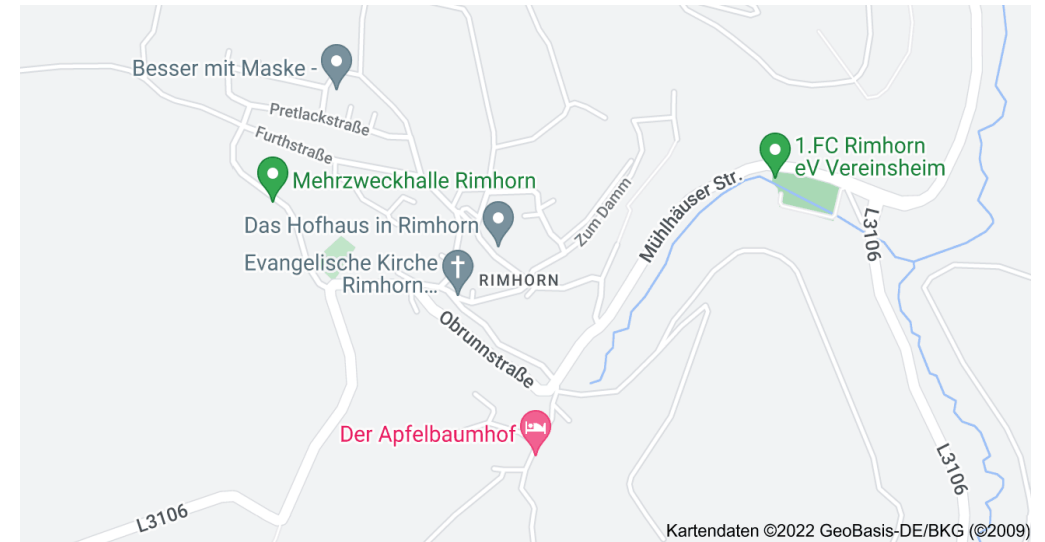
Wärmenetz

- 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!?

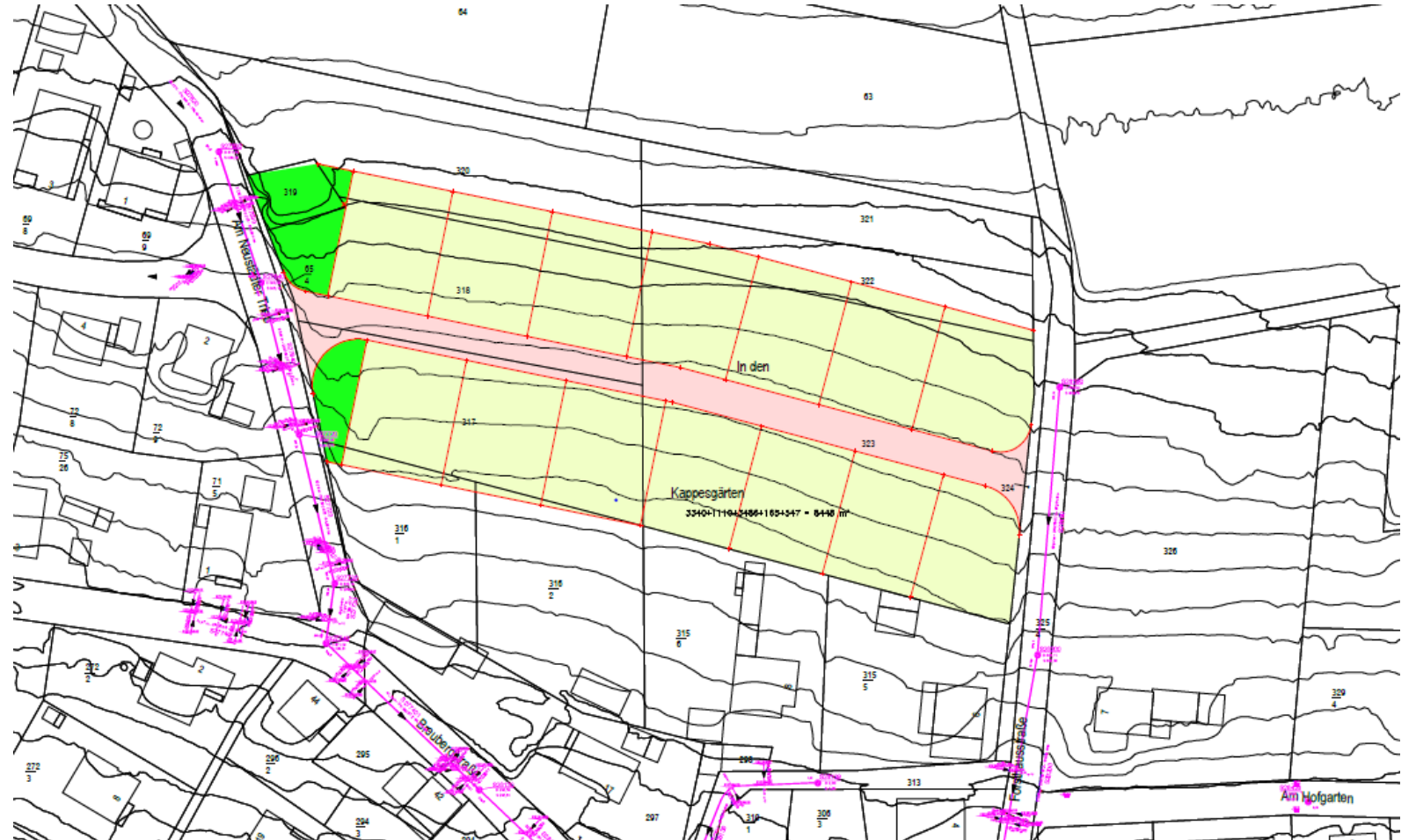
Erschließung - Konzept

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

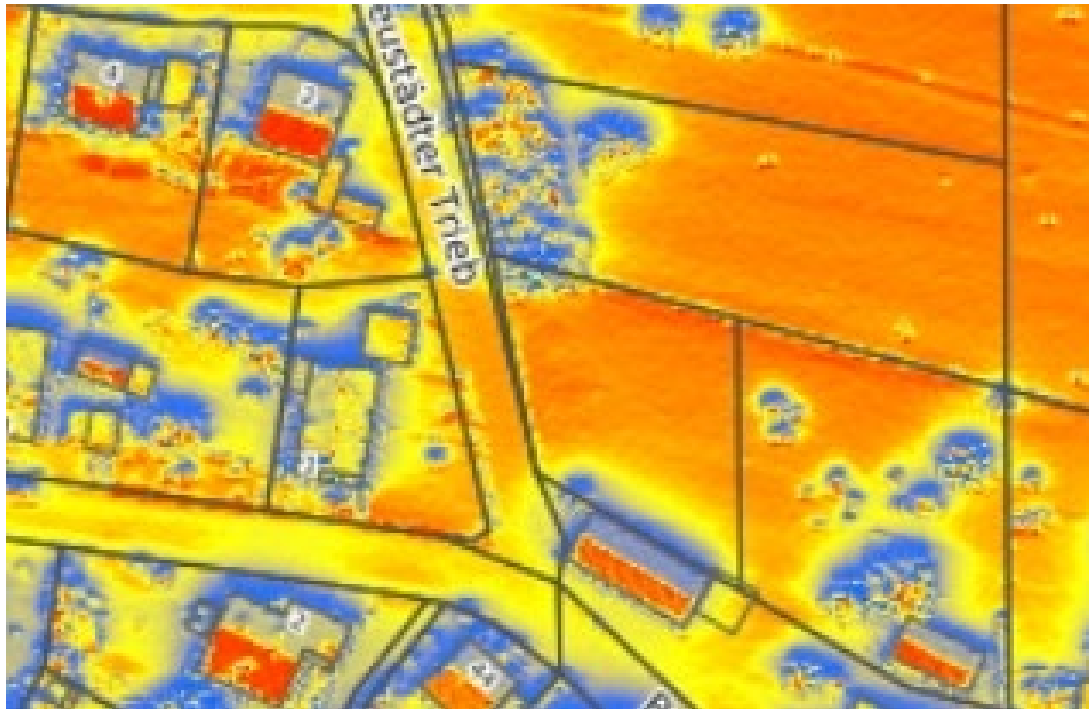
Handlungsbedarf

- 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



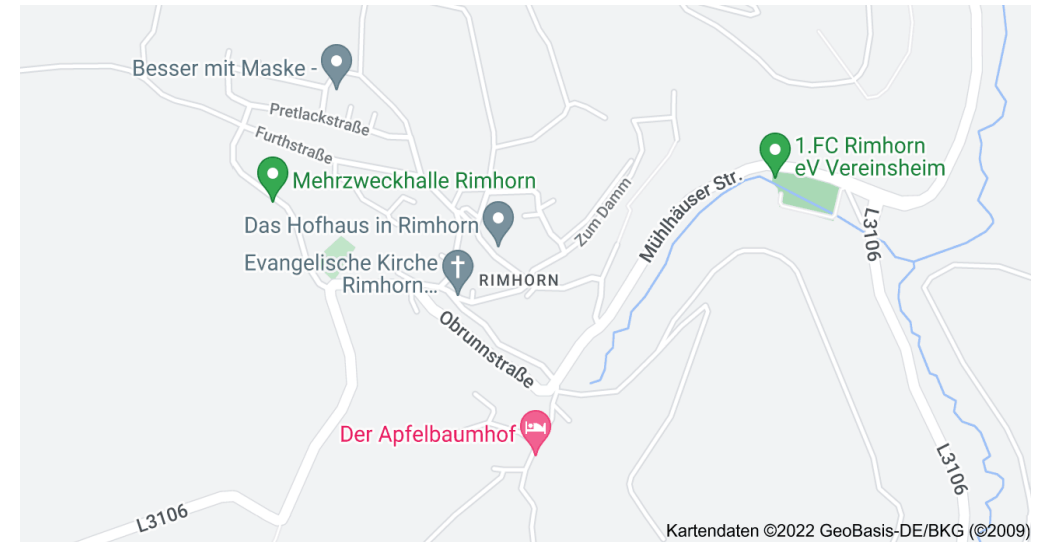
Wärmenetz

- 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 Böschunggehölze	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



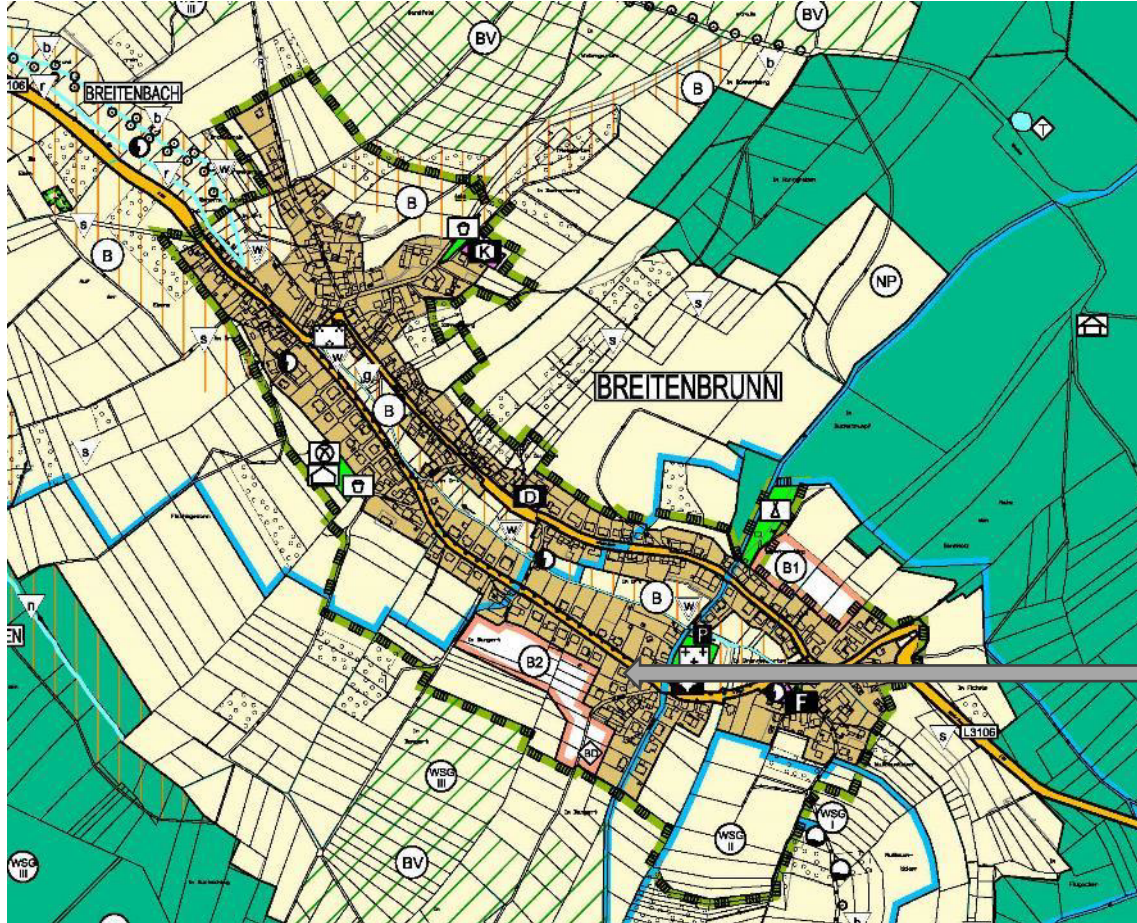
Auswahlfläche 3

Ortsteil Breitenbrunn



Lage

Fläche 3 – Breitenbrunn



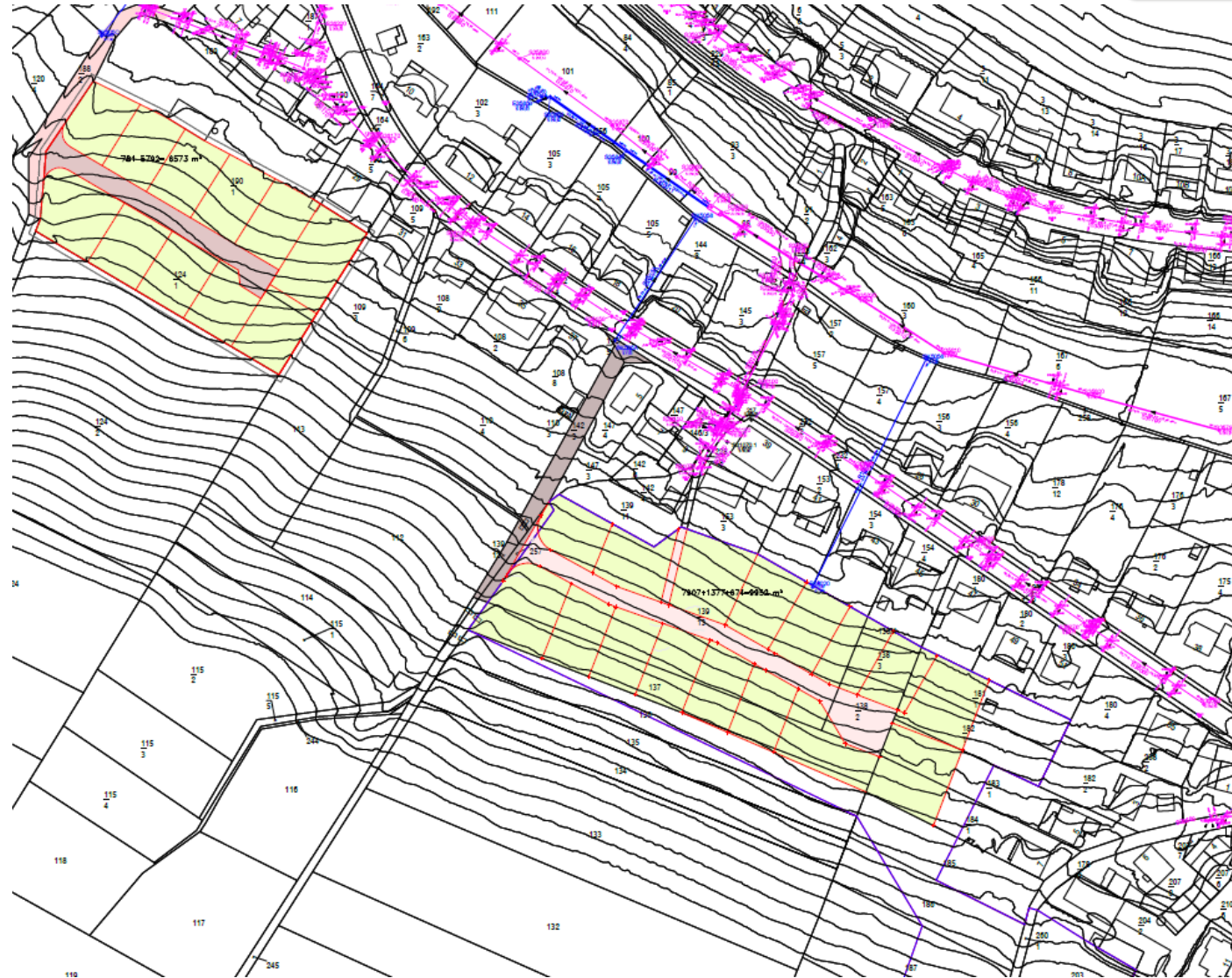
Erschließung - Konzept

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

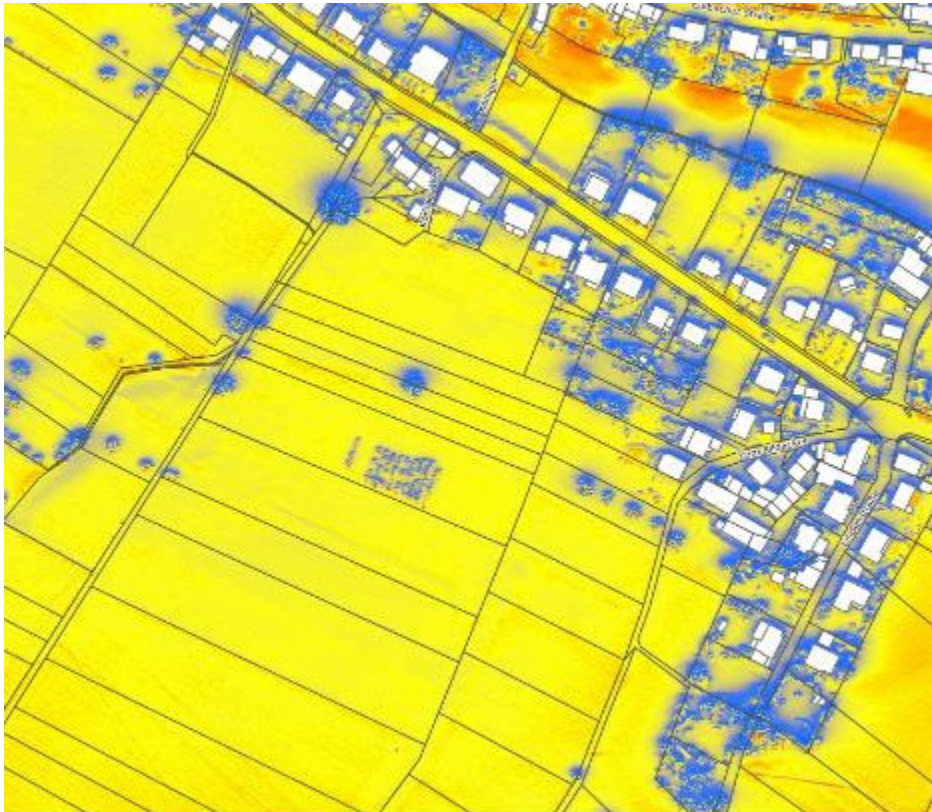
Handlungsbedarf

- 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



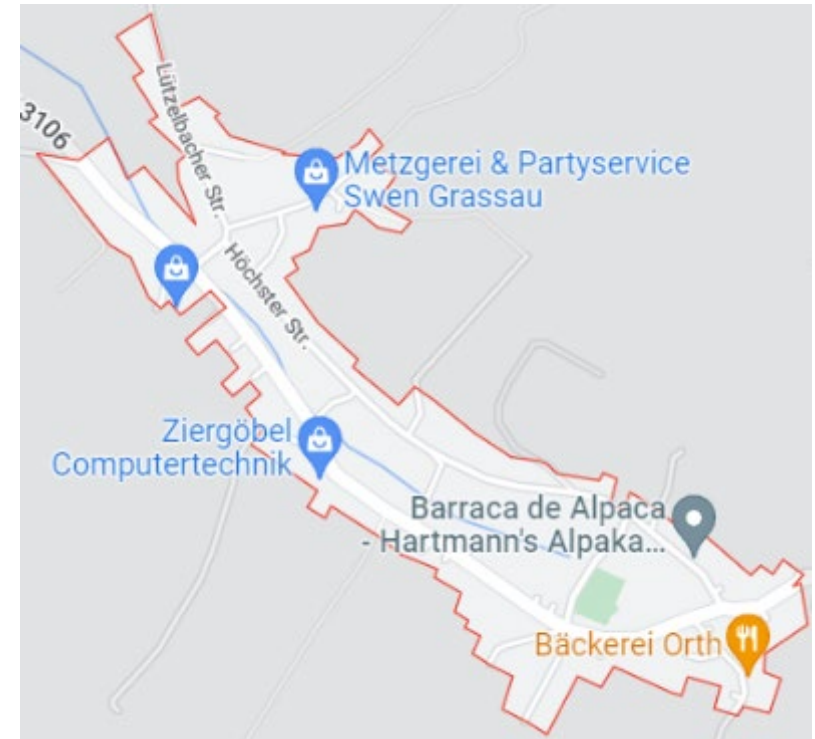
Wärmenetz

- 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



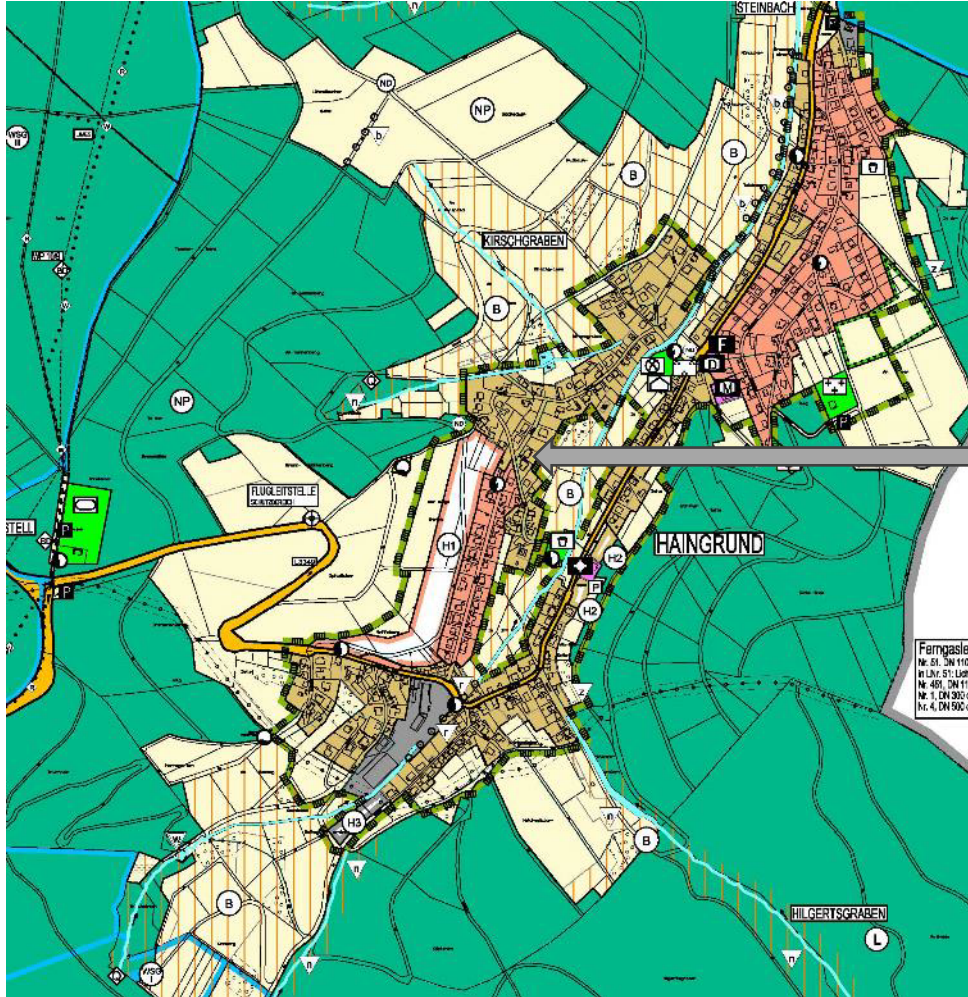
Auswahlfläche 4

Ortsteil Haingrund



Lage

Fläche 4 – Haingrund



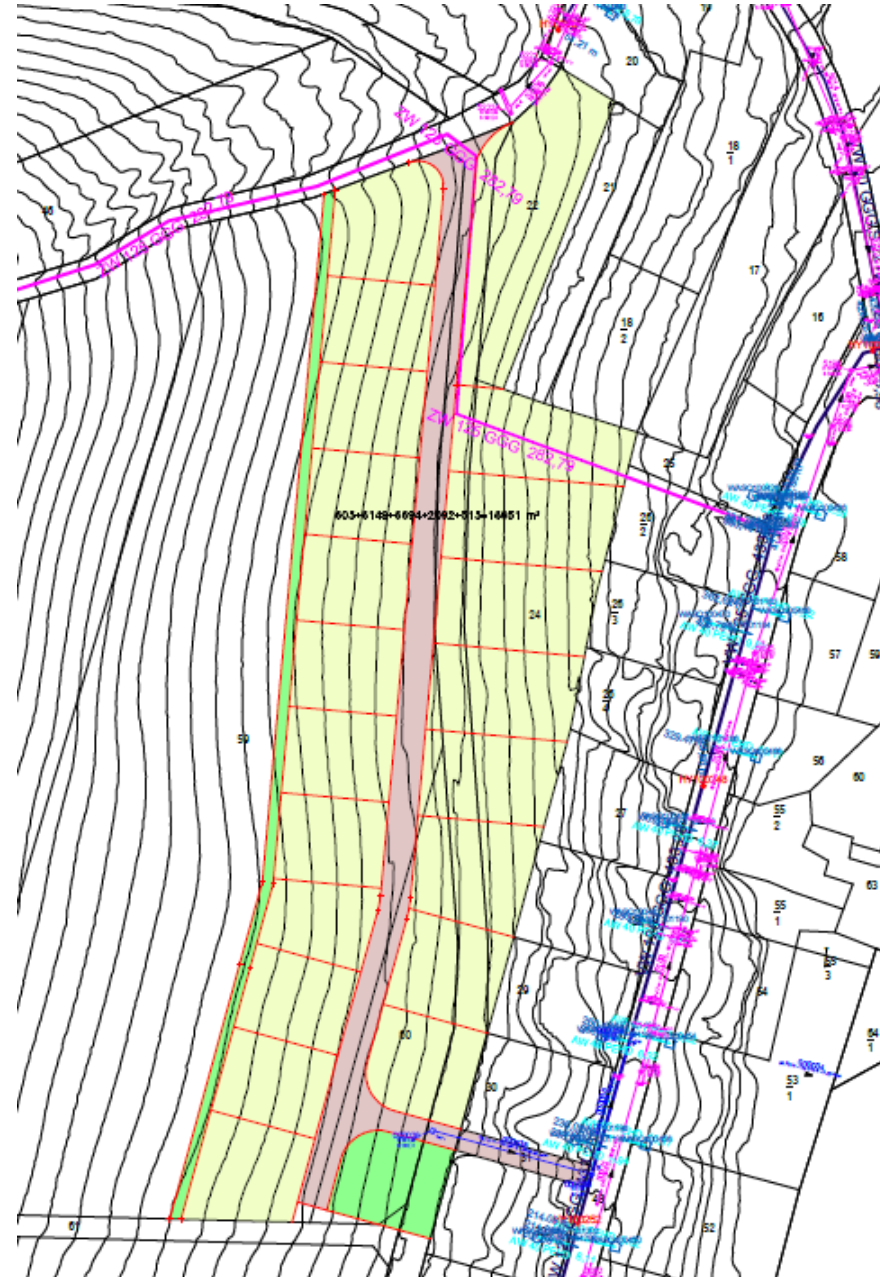
Erschließung - Konzept

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



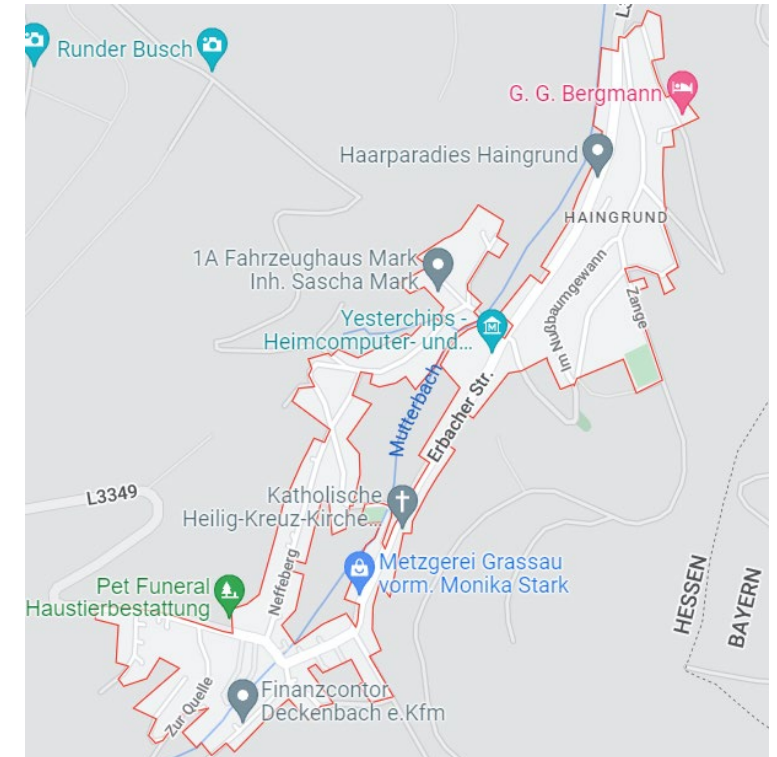
Wärmenetz

- 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 Starkregeneignissen	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!



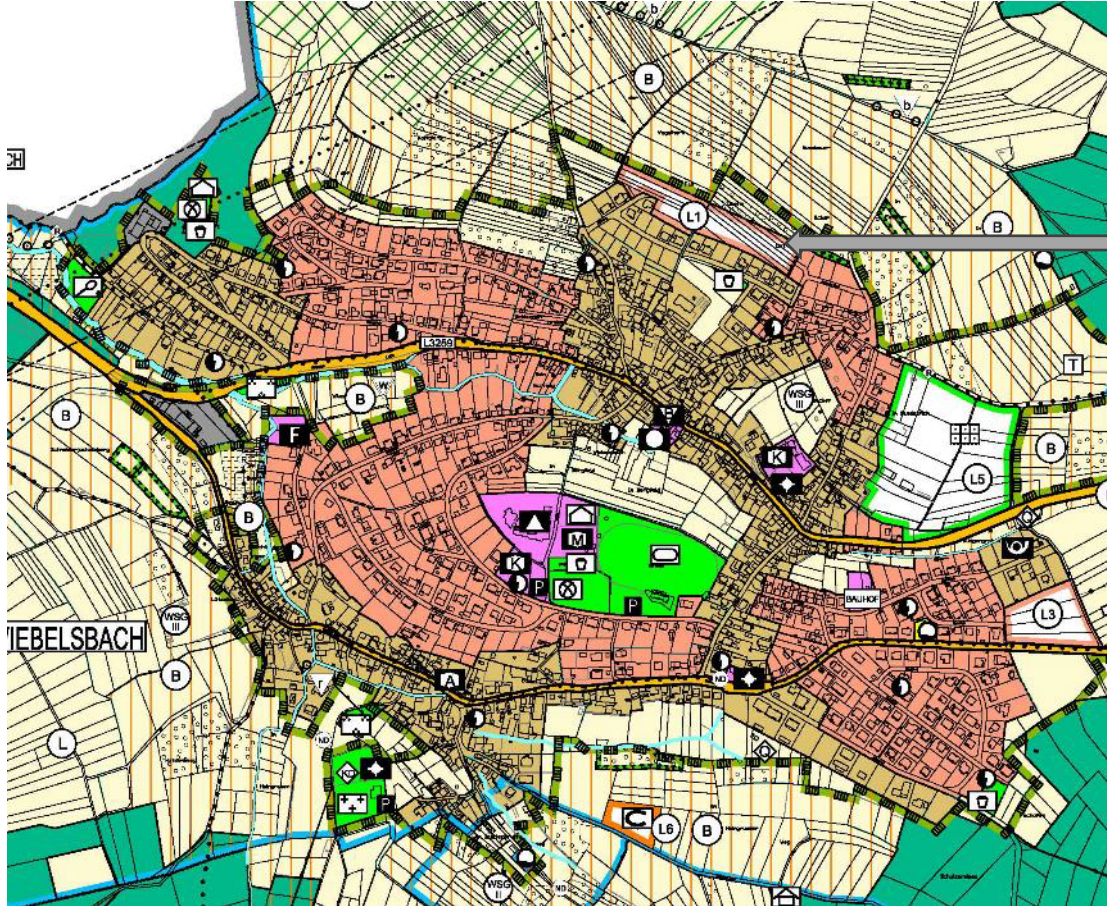
Auswahlfläche 5

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

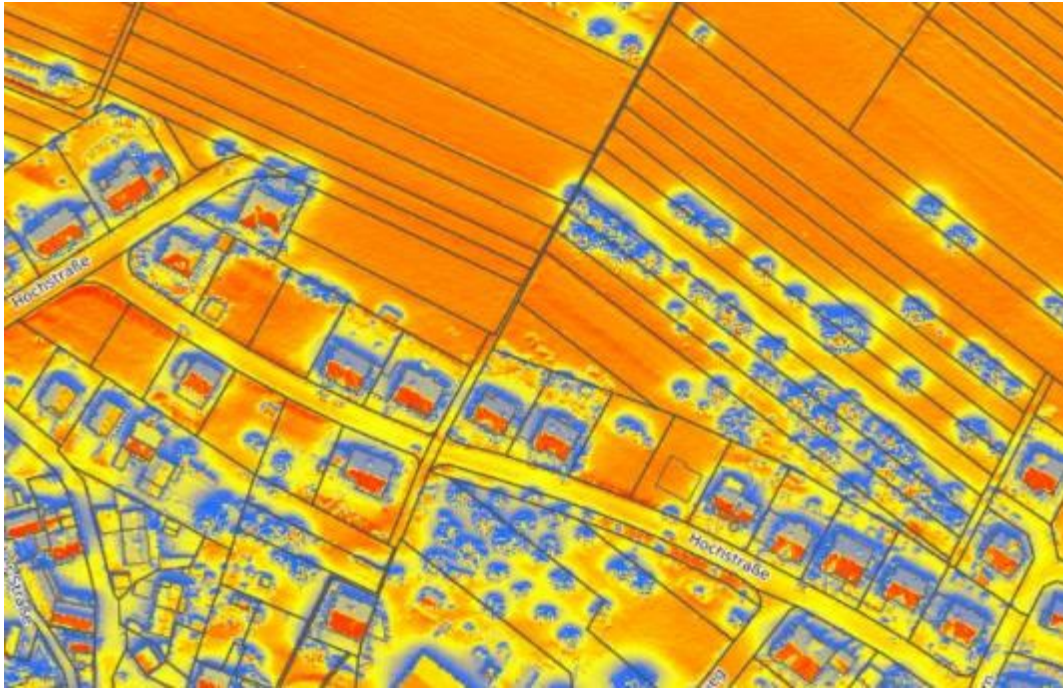
Fläche 5 – Wiebelsbach



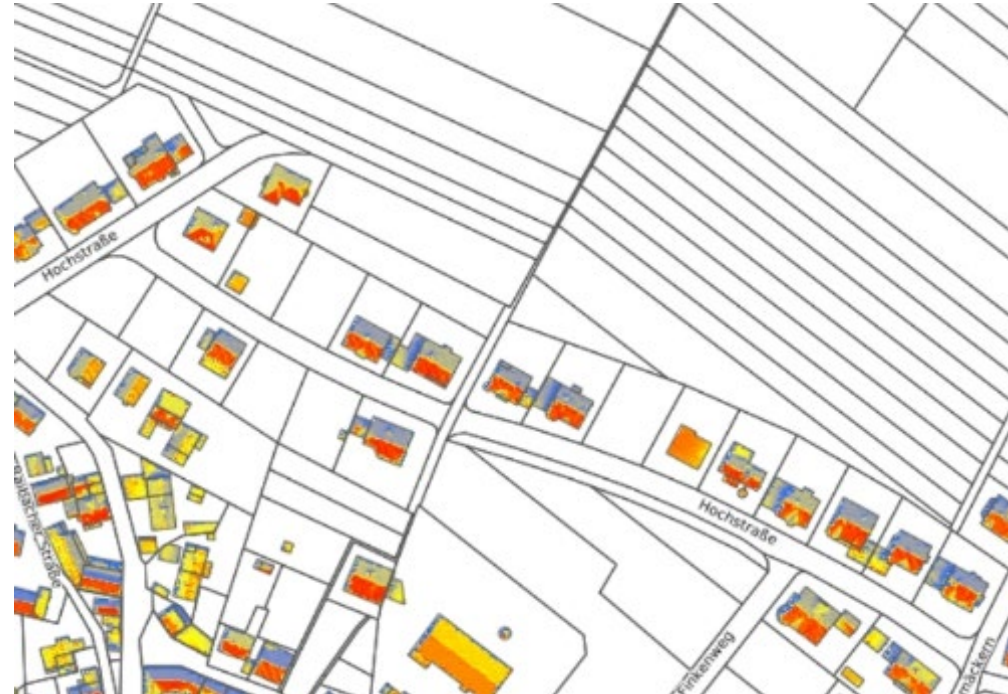
- d) Der artenschutz-rechtliche Kompensationsaufwand ist bereits absehbar hoch (2 Nist- und 2 Fledermauskästen pro abgängigem Höhlenbaum)
 - Die Trägerbäume müssen sich in öffentlichem Eigentum befinden sowie im umgebenden Funktionsraum der Maßnahmenfläche stocken, um einen optimierten Funktionsausgleich 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.

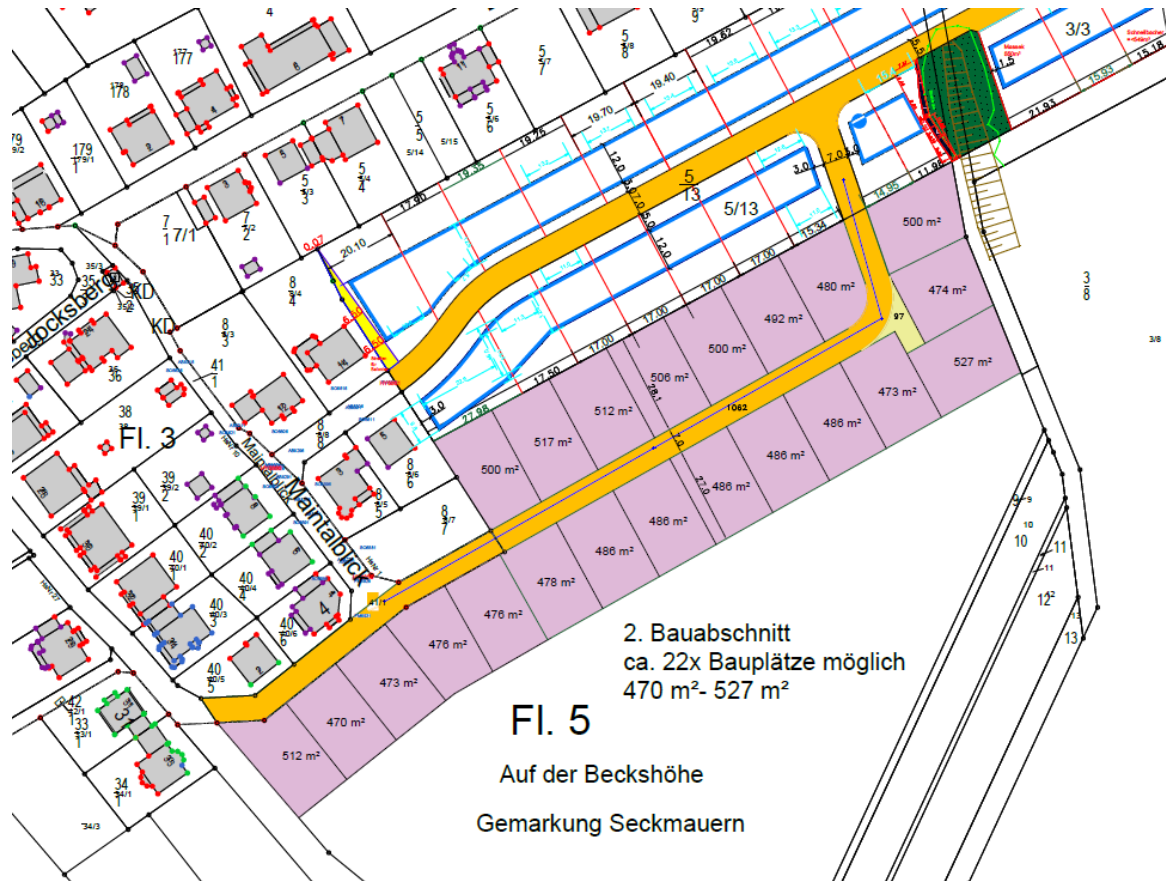
Ranking	Potenzialflächen
1	Fläche 3 (Breitenbrunn)
2	Fläche 1 (Rimhorn), Fläche 1a (Rimhorn)
3	Fläche 4 (Haingrund), Fläche 5 (Lützel-Wiebelsbach)

A wide-angle landscape photograph showing a lush green field in the foreground. In the middle ground, a cluster of houses with various roof colors (grey, red, orange) and solar panels is visible. The background features rolling green hills and a dense forest under a bright blue sky with scattered white clouds. A large, dark green 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)



Beschlussvorlage	
- öffentlich -	
VL-244/2022	
Abteilung	Bauen, Liegenschaften und Umwelt
Fachbereich	Planen und Bauen
Datum	05.09.2022

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevorstand	06.09.2022	vorberatend
Haupt - und Finanzausschuss	22.09.2022	vorberatend
Planungs- und Bauausschuss	22.09.2022	vorberatend
Gemeindevertretung	26.09.2022	beschließend

Betreff:

Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage zwischen Lützel-Wiebelsbach und Seckmauern hier: Entscheidung über die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 BauGB

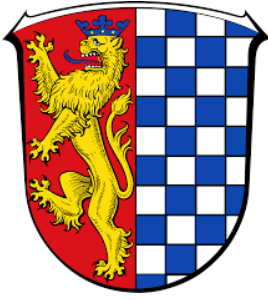
Beschlussvorschlag:

Sachdarstellung:

Die Angelegenheit wurde zuletzt am 18.07.2022 im Planungs- und Bauausschuss und im Haupt- und Finanzausschuss behandelt. Aufgrund des noch nicht abgeschlossenen Meinungsbildes kam es zu keiner Beschlussempfehlung. Daraufhin hat die Gemeindevertretung die abschließende Beratung und Beschlussfassung bis zu ihrer nächsten Sitzung zurückgestellt. Vom Gemeindevorstand liegt keine Beschlussempfehlung vor.

Zur inhaltlichen Erläuterung wird noch einmal auf die Beratungsvorlagen 149/2022 und 191/2022 mit den dazu gehörenden Anlagen verwiesen.

Der Bürgermeister



Beschlussvorlage	
- öffentlich -	
VL-245/2022	
Abteilung	Bauen, Liegenschaften und Umwelt
Fachbereich	Planen und Bauen
Datum	05.09.2022

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevorstand	06.09.2022	vorberatend
Haupt - und Finanzausschuss	22.09.2022	vorberatend
Planungs- und Bauausschuss	22.09.2022	vorberatend
Gemeindevertretung	26.09.2022	beschließend

Betreff:

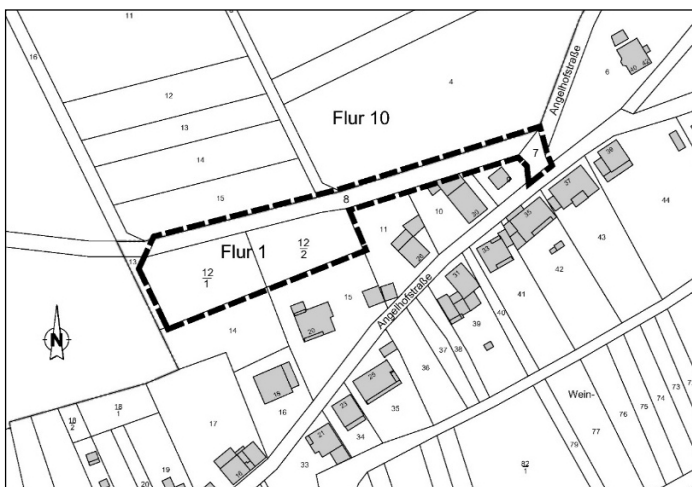
Aufstellung eines Bebauungsplanes "Nördlich der Angelhofstraße" im OT Seckmauern hier: Beschluss über den Entwurf und Einleitung der Offenlage sowie der Trägerbeteiligung

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes „Nördlich der Angelhofstraße“ im Ortsteil Seckmauern nebst Begründung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Grundlage dieses Beschlusses ist der Entwurf vom August 2022.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Seckmauern, Flur 1, die Flurstücke Nr. 12/1 und 12/2 sowie Teile der Wegeparzellen Nr. 7 und 8 und ist dem nachfolgenden Katastrerauszug zu entnehmen:



Sachdarstellung:

Die Gemeindevertretung hat am 23.09.2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Nördlich der Angelhofstraße“ im OT Seckmaurn gefasst. Inzwischen hat das beauftragte Planungsbüro den Entwurf des Bebauungsplanes und die dazu gehörende Begründung erarbeitet. Die entsprechenden Unterlagen sind als Anlage beigefügt.

Zur Beschleunigung des Planverfahrens sollen gemäß § 4a Abs. 2 BauGB die Öffentlichkeits- sowie die Behördenbeteiligung gleichzeitig durchgeführt werden. Zur Billigung der Entwurfsfassung kann der Beschluss über die öffentliche Auslegung gefasst werden.

Der Bebauungsplan dient der Einbeziehung von Außenbereichsflächen, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird. Er wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt.

Anlage(n):

1. Entwurf Bebauungsplan
2. 20220906_Begr_Entwurf_C10010

Der Bürgermeister

Gemeinde Lützelbach
Ortsteil Seckmauern

Bebauungsplan
„Nördlich der Angelhofstraße“

B e g r ü n d u n g

Entwurf

planungsbüro für städtebau
göringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PC10010-P
Bearbeitet: August 2022

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Ziel und Zweck der Planung	3
2. Verfahren nach § 13b BauGB	3
3. Lage des Plangebietes.....	4
4. Geltungsbereich.....	4
5. Übergeordnete Planungen	5
6. Bestehendes Baurecht.....	8
7. Landschaftsplanerische Bestandsbeschreibung.....	8
8. Planung.....	12
8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	12
8.2 Landesrechtliche Festsetzungen	15
8.3 Hinweise und Empfehlungen	16
9. Verkehrliche Erschließung	17
10. Ver- und Entsorgung.....	18
11. Artenschutz.....	18
12. Umweltprüfung.....	19
13. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.....	20
14. Städtebauliche Daten.....	20
15. Kosten.....	20

Anlagen

- Bestandskarte, planungsbüro für städtebau göringer_hoffmann_bauer, Groß-Zimmern, September 2021
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, BLU Büro für Landschaftsökologie und Umweltplanung, Darmstadt, Juli 2022

1. Ziel und Zweck der Planung

Mit dem Bebauungsplan „Nördlich der Angelhofstraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ergänzende Wohnbebauung am nördlichen Rand des Ortsteils Seckmauern geschaffen werden. Damit soll der Nachfrage nach Wohnraum auf den betroffenen Grundstücken entsprochen und eine, im Flächennutzungsplan bereits dargestellte geplante Erweiterung des Siedlungsbereiches nördlich der Angelhofstraße umgesetzt werden.

2. Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren)

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt nach den Bestimmungen des § 13b Baugesetzbuch (BauGB), deren Anwendung mit dem Baulandmobilisierungsgesetz vom 21.06.2021 wiedereingeführt wurde.

Danach gilt § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) bis zum 31. Dezember 2022 (förmliche Einleitung des Aufstellungsverfahrens; der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist bis zum 31. Dezember 2024 zu fassen) entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Flächen anschließen.

Nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB darf das beschleunigte Verfahren nur dann angewandt werden, wenn in dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche von max. 20.000 m² (übertragen auf § 13b BauGB also 10.000 m²) im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht überschritten wird. Nach § 19 Abs. 2 BauNVO ergibt sich die Grundfläche aus dem Anteil des zukünftigen Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Da der vorliegende Bebauungsplan lediglich eine Gesamtfläche von ca. 3.000 m² umfasst, liegt diese Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren vor.

Nach § 13a Abs. 1 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn für das Vorhaben die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht oder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) bestehen.

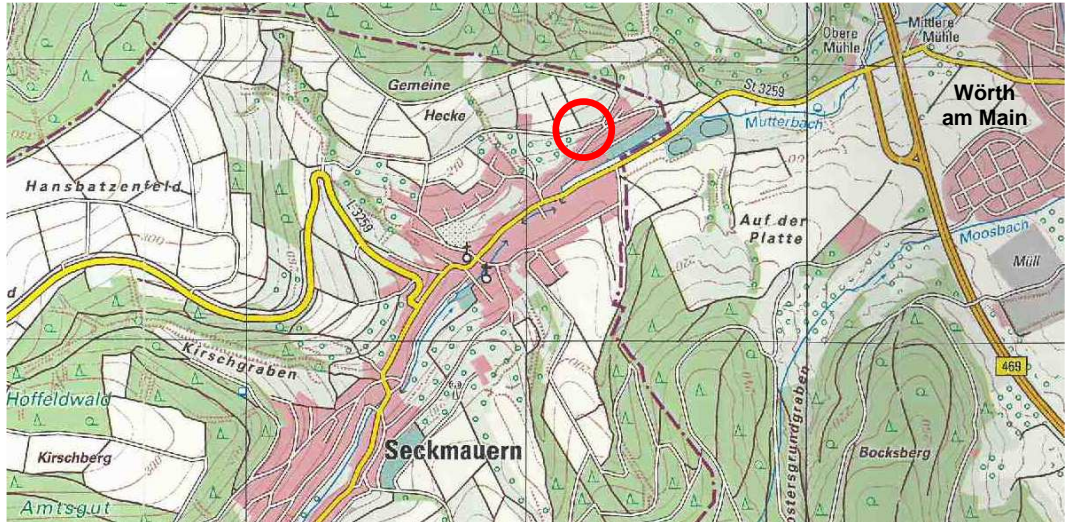
Die hier gegenständliche Planung unterliegt weder der Pflicht zur Durchführung einer UVP, noch ist eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten gegeben.

Damit liegen die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens und insgesamt auch die Voraussetzungen nach § 13b BauGB vor.

Dementsprechend wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von der Erarbeitung eines Umweltberichts nach § 2 Abs. 2a BauGB (vgl. Kap. 12 Umweltprüfung), von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

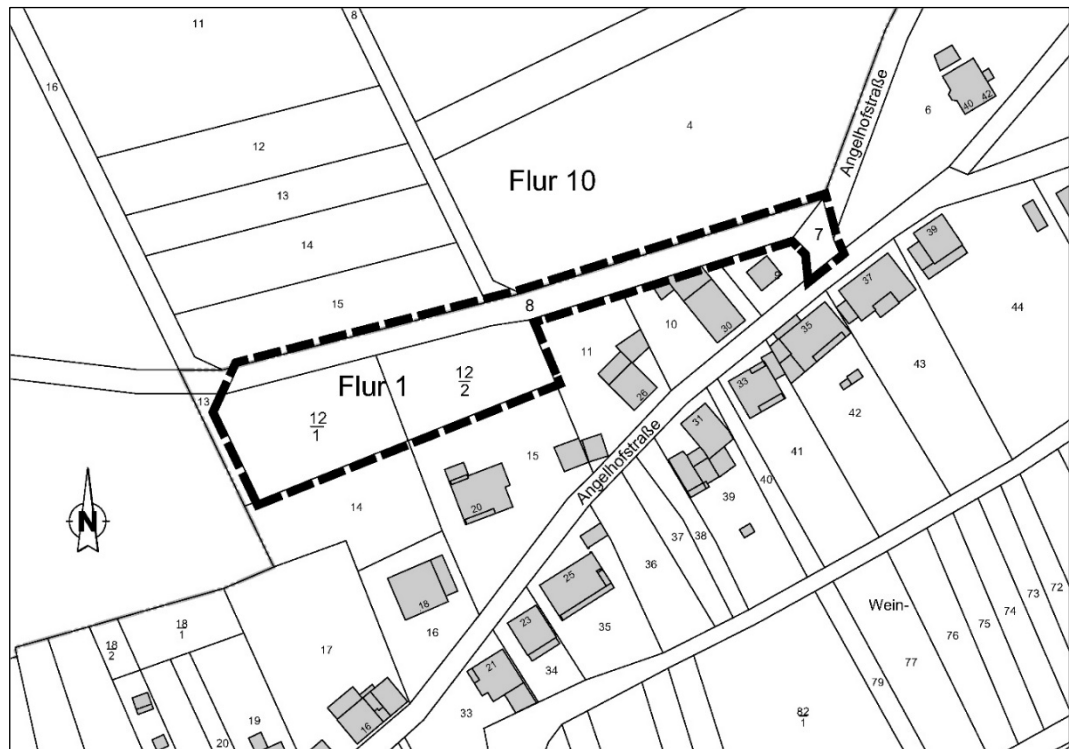
3. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am Nordrand des Ortsteils Seckmauern nördlich der Angelhofstraße.



Ausschnitt aus der Topographischen Karte (TK 25, Blatt 6220, unmaßstäblich) mit Markierung der Lage des Plangebietes (roter Kreis)

4. Geltungsbereich



Auszug aus dem Kataster mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nördlich der Angelhofstraße“
Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)
der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

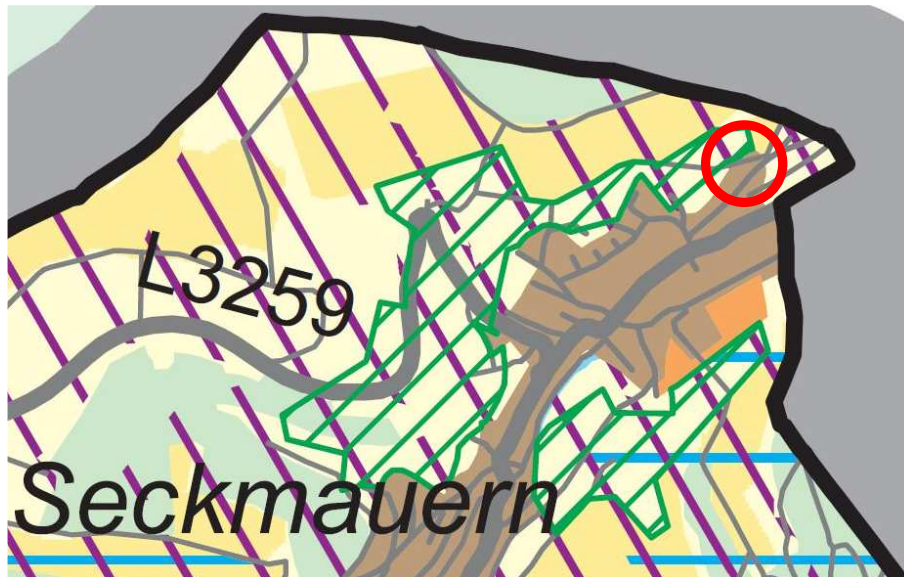
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Seckmauern, Flur 1, die Flurstücke Nr. 12/1 und 12/2 sowie Teile der Wegeparzellen Nr. 7 (Angelhofstraße) und 8 (Wirtschaftsweg) und hat eine Größe von insgesamt ca. 0,3 ha.

Der Geltungsbereich ist aus der vorstehenden Karte ersichtlich.

5. Übergeordnete Planungen

Der **Regionalplan Südhessen 2010** (RPS 2010) weist das Plangebiet als Teilfläche eines „Vorranggebietes Siedlung, Planung“ aus.

Im Westen schließt sich ein „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ an, das im Randbereich eines „Vorranggebietes für Natur und Landschaft“ und eines „Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen“ liegt.



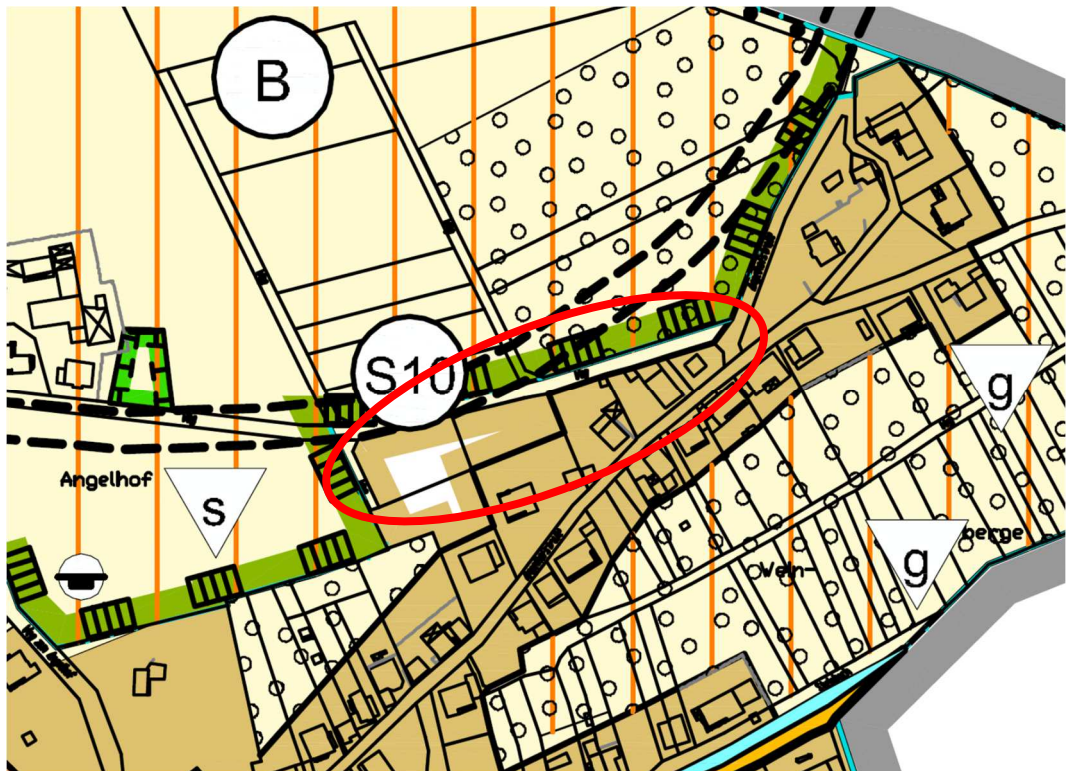
Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010
mit Markierung der Lage des Plangebietes (roter Kreis)

Der rechtswirksame **Flächennutzungsplan** (FNP, 4. Änderung und Fortschreibung mit integriertem Landschaftsplan) der Gemeinde Lützelbach aus dem Jahr 2007 stellt das geplante Baugebiet als Teil einer „Gemischten Baufläche, Planung“ (geplante Erweiterungsfläche S 10, s.a. nächste Seite) dar. Die Wegeparzellen sind Teil der nördlich und westlich angrenzenden „Fläche für die Landwirtschaft“ bzw. der südlich und östlich angrenzenden „Gemischten Baufläche, Bestand“.

Die nördlich und westlich angrenzende „Fläche für die Landwirtschaft“ ist zudem Teil eines „Gebietes für den Biotopverbund“ mit Streuobstwiesen bzw. -weiden.

Südwestlich des Plangebietes grenzt eine weitere Teilfläche der v.g. geplanten Erweiterungsfläche S 10 an.

Nördlich des Plangebietes ist zudem noch der Verlauf einer überörtlichen Straße als „von der Gemeinde Lützelbach beabsichtigte Planung“ dargestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Lützelbach, OT Seckmauern, mit Markierung der Lage des Plangebietes (rote Ellipse)

Durch das Außerkraftsetzen der „Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet Bergstraße-Odenwald“ ist das im Flächennutzungsplan nördlich und westlich des Plangebietes durch Liniensignatur noch dargestellte Landschaftsschutzgebiet weggefallen.

Das Plangebiet liegt weder in einem Wasserschutzgebiet noch in einem Überschwemmungsgebiet.

In der Begründung zum Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2007 werden folgende Ausführungen zu der geplanten Erweiterungsfläche S 10 gemacht:

S 10 Nördlich Angelhofstraße	
Darstellung	geplante gemischte Baufläche
Flächengröße	0,25 ha
Regionalplan 2000	Bereich für Landschaftsnutzung und -pflege
Flächennutzungsplan 94	Fläche für die Landwirtschaft
Landschaftsplan	Streuobst/Neupflanzung
Bewertung Umweltbericht	
Aufgrund der Kleinflächigkeit kann die geplante Erweiterung bei Berücksichtigung einer landschaftsangepassten Bauweise (Hanglage) und bei Eingrünung als vertretbar eingestuft werden.	
Abwägung	
Für diesen Bereich wurde ein konkreter Bauwunsch an die Gemeinde herangetragen. Da eine Bebauung aus naturschutzfachlicher Sicht vertretbar ist, wurde die gemischte Baufläche als Planung aufgenommen.	
Im Rahmen des verbindlichen Planungsrechts ist der Immissionsabstand zum östlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb zu klären.	

Im Umweltbericht zum Flächennutzungsplan finden sich folgende Ausführungen zu der geplanten Erweiterungsfläche S 10:

S 10 Nördlich Angelhofstraße	
Darstellung Flächengröße	geplante gemischte Baufläche 0,25 ha
Lage des Gebiets und derzeitige Nutzung	Am nordwestlichen Ortsrand, zwischen der im Süden angrenzenden Bebauung entlang der Angelhofstraße und dem vom Angelhof nach Osten verlaufenden Wirtschaftsweg. Wiese mit neu gepflanzten Hochstamm-Obstbäumen
Vorgaben des Regionalplans Südhessen Lage im LSG	Bereich für Landschaftsnutzung und -pflege nein
Lage in sonstigen Schutzgebieten	Die Fläche liegt weder im Einzugsbereich eines FFH-Gebietes noch in einem Vogelschutzgebiet oder Naturschutzgebiet
Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung:	
Arten und Lebensgemeinschaften	Da es sich bei den auf dem Grundstück stehenden Obstbäumen um junge Bäume handelt, ist die ökologische Funktion des Bestandes als gering einzustufen, so dass hier nur eine geringe Eingriffswirkung bei Verlust des Bestandes festzustellen ist
Boden	Kleinflächiger Verlust unversiegelter Flächen; Verlust von Böden mit mittlerem Ertragspotential Hinweis: Auf Teilen der Gemarkung Seckmauern fanden bergbauliche Untersuchungsarbeiten statt.
Wasser	Kleinflächiger Verlust unversiegelter Flächen, Verringerung der Grundwasserneubildung, Verlust an natürlicher Filterleistung, zusätzliche Belastung der Vorfluter Die Fläche liegt aufgrund seiner topographischen Lage nicht im überschwemmungsgefährdeten Bereich
Klima/Luft	Kleinflächiger Verlust von für die Kaltluftentstehung wirksamen Flächen
Landschaftsbild / Erholung	Die Fläche stellt einen Übergangsbereich vom Siedlungsrand in die freie Landschaft dar mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild. Aufgrund der Vorbelastung der Fläche durch die südlich angrenzende Bebauung und den parallel verlaufenden Wirtschaftsweg, der vom örtlichen Verkehr als „Nordumgehung“ genutzt wird, hat der Bereich für die Erholung eine untergeordnete Funktion
Kultur- und sonstige Sachgüter Altablagerungen,	Es sind keine Bodendenkmäler im näheren Umfeld vorhanden, weitere Sachgüter sind nicht betroffen. nicht vorhanden
Altstandorte Immissionen	Aufgrund der Kleinflächigkeit nur geringe Zunahme des Verkehrs auf dem Wirtschaftsweg
Prognose der Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung: Es ist davon auszugehen, dass die derzeitige Nutzung erhalten bleibt.	
Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Weitgehende Erhaltung der vorhandenen Obstbäume - Geringe Versiegelung, Verwendung wasserdurchlässiger Materialien, Regenwasserversickerung und -speicherung - Sicherung des Oberbodens sowie des kulturfähigen Unterbodens - Dach- und Fassadenbegrünung - Landschaftsangepasste Ortsrandeingrünung mit standortheimischen Laubgehölzen - Unterstützung der Nutzung erneuerbarer Energien - Landschaftsangepasste Bauweise
Ausgleichsmaßnahmen	- Ergänzung von Obstbäumen zur Entwicklung eines Streuobstbestandes westlich der geplanten Erweiterungsfläche

Aufgrund der v.g. Ausführungen ist dieser Bebauungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

6. Bestehendes Baurecht

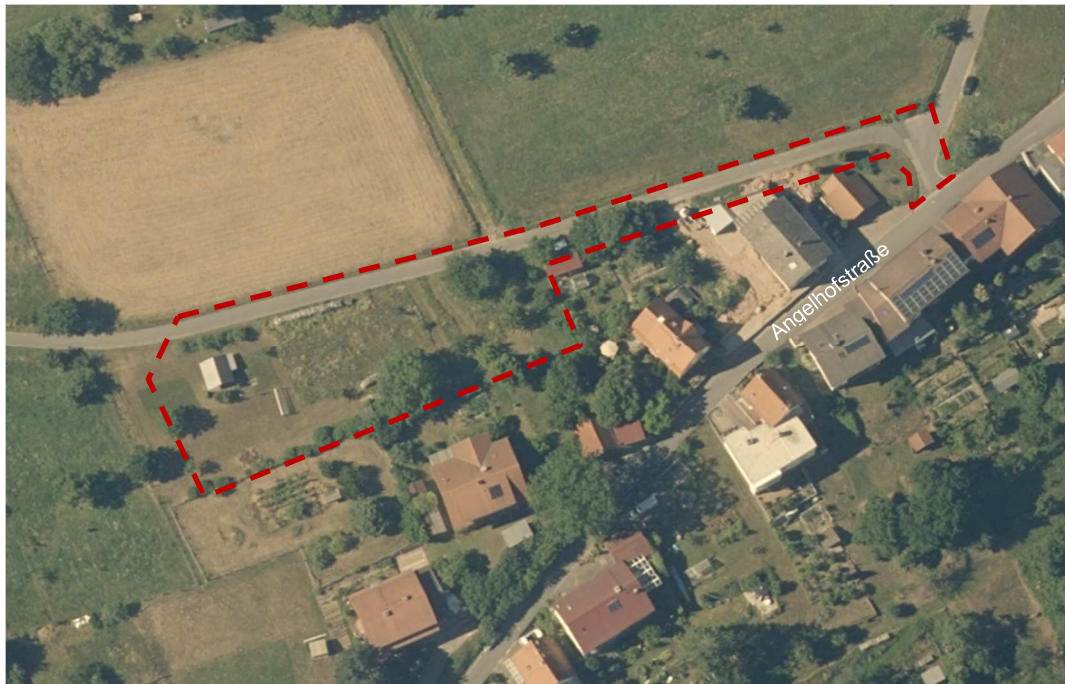
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nördlich der Angelhofstraße“ liegt derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

7. Landschaftsplanerische Bestandsbeschreibung

In einem Seitental des Mains gelegen, erstreckt sich Seckmauern entlang des Talverlaufs in etwa von Südwesten nach Nordosten. Das Plangebiet befindet sich auf der südostexponierten Talflanke, wo es in der mittleren bis oberen Hangregion an den bestehenden Ortsrand anschließt.

Der Südosthang hat innerhalb des geplanten Baugebietes ein Gefälle von im Durchschnitt ca. 18 %. Der am Nordrand des Plangebietes verlaufende Wirtschaftsweg bildet den höchsten Punkt des Plangebietes.

Das **Plangebiet** umfasst im Wesentlichen eine ausgedehnte Grünlandfläche, die sich in zwei Teilbereiche gliedert.



Luftbild vom Plangebiet (Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation - Geoportal hessen) mit Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes (rot gestrichelte Linie)

Die Westhälfte (Flurstück Nr. 12/1) wird als Freizeitgelände genutzt. Hier steht eine Gartenhütte mit kleiner Terrasse, die von etwas übermannshohen Gehölzen, meist Ziergehölzen, im lockeren Stand eingerahmt wird. Im Grünland, das etwa alle vier Wochen gemäht wird, finden sich außerdem zwei Feuerstellen und ein Fußballtor. An den Rändern sind in lockerer Abfolge Gehölze unterschiedli-

chen Charakters angeordnet. Entlang des nördlich gelegenen Wirtschaftswegs stehen (in der Wegparzelle) vor allem diverse übermannshohe Ziergehölze in einer kurzen, lockeren Reihe. In Richtung des Graswegs im Westen wächst ein kleiner Nussbaum. Die Haselnushecke an der Südgrenze wurde erst kürzlich auf den Stock gesetzt. Ganz im Südosten des Flurstücks befindet sich ein offener Unterstand.

Die Osthälfte der Grünlandfläche (Flurstück Nr. 12/2) ist locker mit Obstbäumen bestanden. Zu den mittelgroßen bis großen Bäumen zählen eine Kirsche am Wirtschaftsweg im Norden und ein Walnussbaum im Süden, der an einem kleinen Geräteschuppen mit Hühnerhof steht. Die übrigen Obstbäume (Äpfel, Pflaumen, Kirschen, Nuss und Birne) sind vorwiegend klein bis sehr klein und angesichts niedriger Kronenansätze keine Hochstämme. Der Obstbaumbestand setzt sich im angrenzenden Garten (Flurstück Nr. 15) mit zwei Kirschen fort. Auf der Grenze steht außerdem eine große Hasel. Das Grünland unter den Gehölzen und auch im Übergang zum Flurstück Nr. 12/1 wird etwa einmal im Jahr gemäht. Am Rand des Geländes und unter den Bäumen lagert Holz.

Das Plangebiet umfasst auch einen Abschnitt des nördlich gelegenen Wirtschaftswegs (Flurstück Nr. 8), der über das Grünland hinaus bis zur Angelhofstraße (Flurstück Nr. 7) reicht. Auch sie ist im Einmündungsbereich Teil des Gelungsbereichs.

Zwischen dem asphaltierten Wirtschaftsweg und den südlich angrenzenden Grundstücken verbleibt ein schmaler Streifen in der Wegparzelle. Entlang der Flurstücke Nr. 12/1 und 12/2 erstreckt sich das Grünland bis an den Weg. Auf Höhe des Grundstücks Nr. 11 ist ein Abschnitt als Parkfläche geschottert. Außerdem finden sich hier zwei Einzelgehölze und ein dichter Gehölzbestand. Auf dem Nachbargrundstück (Nr. 10) ist der Streifen unterschiedlich befestigt, ansonsten wächst hier eine Ruderalflur. Entlang des Grundstücks Nr. 9, im Einmündungsbereich in die Angelhofstraße, ist der Streifen wiederum Bestandteil des angrenzenden Grünlands.

Das **Umfeld** des Plangebiets ist vielgestaltig.

Hangaufwärts schließen sich große Weiden an, die bis zu einer ausgedehnten Waldfläche auf der Höhe reichen. Gegliedert werden die Weiden durch diverse Gehölzstrukturen, darunter Streuobstbestände und kleine, geschlossene Gehölzflächen. Auch im Westen erstreckt sich Weideland mit zahlreichen Obstbäumen. An der Nordseite des Wirtschaftswegs, ca. 100 m westlich des Plangebiets, befindet sich das landwirtschaftliche Anwesen Angelhof 5 bzw. 3.

Hangabwärts folgt die Ortslage von Seckmauern, wobei die überwiegend zweigeschossige Wohnbebauung nur teilweise bis an das Plangebiet heranreicht. Die vorherrschende Dachform ist das Satteldach. Im Westen schaltet sich zwischen die Bebauung und das Plangebiet ein nicht bebautes Grundstück ein, das als Nutzgarten dient. Insgesamt ist der Ortsrand angesichts großer Hausgärten locker gestaltet.

Vom Plangebiet, insbesondere vom Flurstück Nr. 12/1, hat man einen weiten Blick nicht nur auf den Gegenhang, sondern auch in den Odenwald und Spessart. Seckmauern liegt im Geo-Naturpark „Bergstraße-Odenwald“.

Die einzelnen Biotop- und Nutzungsstrukturen innerhalb des Plangebietes sowie unmittelbar angrenzend sind der als Anlage beigefügten Bestandskarte und auch den nachfolgenden Fotos zu entnehmen.



Blick vom Wirtschaftsweg auf Flurstück Nr. 12/1 (in Richtung Osten / Spessart), links die Gartenhütte, rechts der Nussbaum, im Hintergrund Anwesen Angelhofstraße 20



Blick von Flurstück Nr. 12/1 nach Osten auf das Flurstück Nr. 12/2



Westlicher Wegabschnitt mit Blick nach Osten



Östlicher Wegabschnitt mit Blick nach Westen, links hinten Anwesen Angelhofstraße 30

8. Planung

Wie bereits in Kapitel 1 der Begründung erwähnt, sollen mit der vorliegenden Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einzelner Wohnhäuser im Anschluss an die bestehende Bebauung an der Angelhofstraße geschaffen werden.

Die Bebauungsmöglichkeiten sollen dabei unter weitgehender Berücksichtigung des Gehölzbestandes geschaffen werden.

Die Entscheidung für die Ausweisung eines Baugebietes in diesem Bereich der Gemeinde ist bereits durch übergeordnete Planungen (vgl. Kap. 5 Übergeordnete Planungen) erfolgt.

8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf die Zielsetzung des Bebauungsplanes und in Orientierung an die vorhandenen baulichen Nutzungen südlich und östlich des Plangebietes wird als Art der baulichen Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Im Hinblick auf § 13b BauGB, wonach nur Festsetzungen in Betracht kommen, die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründen, sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zugelassen. Diese Anlagen und Nutzungen hätten Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzung zur Folge und würden dem Zweck der Planung, der Bereitstellung von Wohnbauflächen, und teilweise auch der Lage des Plangebiets am Siedlungsrand – im Übergang zur freien Landschaft – widersprechen.

Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan für das neue dörfliche Wohngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und – bei maximal II Vollgeschossen – eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 fest. Diese Werte bilden ein städtebauliches Maß ab, das eine kleinteilige Wohnbebauung mit großzügigem Freiflächenanteil ermöglicht. Dabei wird insbesondere das Maß der Bodenversiegelung begrenzt und ein Erhalt der begrünten Baugrundstücksflächen am Ortsrand sichergestellt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Terrassen mitzurechnen.

Um Einfluss auf die tatsächlich Gebäudehöhe nehmen zu können, soll die Höhe baulicher Anlagen auf 9,0 m beschränkt werden. Die zulässige Gebäudehöhe

orientiert sich an der Ortsrandlage und an der Hanglage des Baugebietes. Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist dabei das im Bebauungsplan durch Höhenlinien vermessungstechnisch dokumentierte natürliche Gelände. Die maximale Gebäudehöhe darf ausnahmsweise durch technische Aufbauten um bis zu 1,5 m überschritten werden; dies allerdings beschränkt auf maximal 10 % der Dachfläche, um ein Übermaß solcher Aufbauten zu unterbinden.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Eine weitere Anpassung an die südlich und östlich angrenzende Bebauung erfolgt durch die Festsetzung einer offenen Bauweise gemäß § 22 BauNVO und die Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert und sind dabei grundstücksübergreifend als durchgehendes Band (Baufenster) festgesetzt, um im Hinblick auf die noch anstehende Grundstücksaufteilung einerseits und die Standortwahl der einzelnen Gebäude andererseits eine gewisse Flexibilität zu ermöglichen.

Das Baufenster hält einen Abstand von 3 m zur nördlich gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche ein und hat im westlichen Abschnitt eine Tiefe von 14 m.

Mit Rücksicht auf den Baumbestand im Osten des geplanten Baugebietes ist der östliche Abschnitt des Baufensters hinsichtlich seiner Ausdehnung entsprechend reduziert mit einer Tiefe von 10 m.

Aus Gründen der Flexibilität soll ein Überschreiten der Baugrenzen durch einzelne Teile von Gebäuden um bis zu 1,0 m zulässig sein, wobei diese insgesamt höchstens ein Drittel der Gesamtlänge des Gebäudes ausmachen dürfen.

Terrassen sind auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Eine übermäßige Ausnutzung dieser Möglichkeit ist aber dadurch ausgeschlossen, dass die Grundflächen der Terrassen bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen sind (vgl. Maß der baulichen Nutzung).

Stellplätze, Garagen und Carports

Der Bebauungsplan enthält eine Festsetzung, wonach die Errichtung von Carports, Stellplätze und Zufahrten innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nur in einer Tiefe von höchstens 15 m und Garagen nur in einem Bereich zwischen 5 m und 17 m innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ab der in diesem Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche zulässig sind. Diese Festsetzung ist erforderlich, um die rückwärtigen Gartenbereiche vor Störungen durch entsprechende Anlagen bzw. Kfz-Verkehr zu bewahren.

Zu erhaltende Einzelbäume

Mit Blick auf die Ortsrandlage und den Charakter der Umgebung ist es wichtig, das Plangebiet möglichst intensiv einzugrünen, insbesondere mit (Obst-) Bäumen. Dafür wird der Erhalt möglichst vieler Gehölze im Plangebiet angestrebt. Die weitgehende Erhaltung der vorhandenen Obstbäume wird auch im Umweltbericht zum Flächennutzungsplan als Maßnahme zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen formuliert (vgl. Kap. 5 Übergeordnete Planung).

Im Bebauungsplan werden daher sechs Obstbäume als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt. Es handelt sich dabei um fünf Bäume auf dem östlich gelegenen Flurstück Nr. 12/2 sowie um einen Walnussbaum am Westrand des Plangelungsbereiches im Übergang zur freien Landschaft bzw. mit Anschluss an eine sich westlich anschließende Streuobstpflanzung.

Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten und bei Abgängigkeit durch Obsthochstämme regionaltypischer Sorten zu ersetzen. Die Bäume sind zudem bauzeitig vor baubedingten Schäden durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu sichern.

Anzupflanzende Bäume

Der Erhalt des größeren Walnussbaums vor der Gartenhütte im Süden könnte für das Bauvorhaben problematisch, da dieser einen tiefen Kronenansatz hat, was die Absteckung des Baufelds u.U. erschwert.

Ergänzend zu dem expliziten Erhalt von Einzelbäumen wird daher festgesetzt, dass als Ersatz für jeden abgängigen bzw. zu rodenden Baum ein Obsthochstamm regionaltypischer Sorten im Plangebiet zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.

Fläche für die Erhaltung von Sträuchern

Erhaltenswert ist auch die Haselhecke am südlichen Rand des Flurstücks Nr. 12/1. Innerhalb der festgesetzten „Fläche für die Erhaltung von Sträuchern“ ist diese Hecke daher dauerhaft zu erhalten.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Artenschutz

Als Artenschutzmaßnahmen, die sich aus dem für das Plangebiet erstellten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (vgl. Kap. 11 Artenschutz) ergeben, wird eine zeitliche Beschränkung von Abbrucharbeiten für die im Plangebiet vorhandenen baulichen Anlagen (Gartenhütte, Geräteschuppen, offener Unterstand) und die Beräumung des Baufelds insofern festgesetzt, als diese nur in den Wintermonaten (von Dezember bis Februar) durchgeführt werden dürfen.

Die zeitliche Beschränkung der Abbrucharbeiten erfolgt im Hinblick auf möglicherweise in den baulichen Anlagen vorhandene Fledermausverstecke; in den Wintermonaten wird die Wahrscheinlichkeit einer Anwesenheit von Fledermäusen als sehr gering erachtet. Die Beschränkung der Beräumung des Baufelds erfolgt zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte im Hinblick auf den im Plangebiet vorkommenden Gartenrotschwanz.

Zudem ist neben der Fällung, Rodung und dem Rückschnitt von Gehölzen (vgl. § 39 Abs. 5 BNatSchG) und des Abschiebens der Vegetationsdecke auch der Beginn der Bauarbeiten nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und 28./29. Februar, also außerhalb der Brutzeit zulässig. Bei einem entsprechend terminierten Baubeginn können die vor Ort angesiedelten Vogelarten bei ihrer Nestplatzwahl vor Brutbeginn die bauzeitlich am stärksten beeinträchtigten/gestörten Flächen im Nahbereich des Baufelds gezielt meiden. Dies mindert das Risiko, dass es später – bei laufenden Bauarbeiten – zur Aufgabe von Gelegen und dem Verlust von Jungvögeln kommt.

In dem Jahr vor dem Beginn der Bauarbeiten sind zudem 2 Nistkästen (Halbhöhlen) für den Gartenrotschwanz im bauzeitlich ungestörten Nahbereich des Plangebietes anzubringen. Dabei handelt es sich um eine vorsorgliche Ausgleichsmaßnahme, da im Plangebiet der in Hessen stark gefährdete Gartenrotschwanz festgestellt wurde und durch die Beräumung des Plangebietes dieser Standort als Bruthabitat künftig ausfällt.

Planungsrechtliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 3 BauGB

Als Höhenlage wird für alle Festsetzungen das in der Planzeichnung vermessungstechnisch durch Höhenlinien dargestellte natürliche Gelände festgesetzt.

8.2 Landesrechtliche Festsetzungen

Dachform und Dacheindeckung

Als bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Dachgestaltung werden Form und Farbe der Dächer reglementiert, um eine gewisse Einheitlichkeit der Dachlandschaft des Ortsteils zu gewährleisten. Danach sind nur Sattel- und Walmdächer aus dunkelroten bis dunkelbraunen oder anthrazitfarbenen Materialien zulässig. Flachdächer und flach geneigte Dächer sind hingegen nur zulässig, wenn die Dachfläche zu mindestens 70 % extensiv begrünt wird.

Die Verwendung glasierter oder glänzender Materialien zur Dacheindeckung ist zur Berücksichtigung nachbarlicher Interessen unzulässig. Davon ausgenommen sind Solaranlagen. Zur Nutzung von Solaranlagen sollte eine Ausrichtung der Dachflächen in südliche Richtung angestrebt werden.

Im Übrigen findet der § 15 BauNVO Anwendung, wonach bauliche und sonstige Anlagen im Einzelfall unzulässig sind, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind.

Einfriedungen und Stützmauern

Um Kleintieren, insbesondere der lokalen Kleinsäugerfauna eine Querung des Plangebietes zu ermöglichen (Sicherung von Austauschfunktionen) sind Einfriedungen ohne Mauersockel zu errichten und nur in Form von einheimischen und standortgerechten Gehölzen oder als offen wirkende Einfriedungen mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm und Punktfundamenten zulässig.

Zur Gewährleistung eines gefälligen Orts- bzw. Straßenbildes sind straßenseitige Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Ansonsten sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig; ausgenommen von dieser letztgenannten Festsetzung sind lebende Einfriedungen wie Hecken und andere Gehölze.

Ausnahmsweise sind Einfriedungen als Sichtschutzwände zwischen Terrassen zulässig, wenn diese eine Höhe von 2 m nicht überschreiten.

Zu Stützmauern wird festgesetzt, dass diese ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig sind, wenn diese begrünt werden. Oberhalb von Stützmauern sind durchsichtige Einfriedungen bis zu einer Gesamthöhe der Kombination aus Einfriedung und Stützmauer von 3,0 m oder lebende Einfriedungen zulässig. Mehrere Stützmauern auf einem Grundstück müssen untereinander einen Abstand von mindestens 3,0 m einhalten, so dass nicht mehrere, in sehr kurzem Abstand hintereinander errichtete Stützmauern visuell als eine sehr hohe Mauer in Erscheinung treten.

Grundstücksfreiflächen

Als landesrechtliche grünordnerische Regelung wird eine Festsetzung zu den Grundstücksfreiflächen in den Bebauungsplan aufgenommen. Danach sind die nicht überbaubaren bzw. nicht gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (für Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen) nutzbaren Grundstücksflächen vollständig zu begrünen und als Grünflächen dauerhaft zu erhalten. Hierbei sind mindestens 30% der Freiflächen mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Aufgrund deren geringer ökologischer Wertigkeit ist außerdem die Verwendung von Koniferen als Gruppen- oder Heckenpflanzungen unzulässig.

Die Vorgartenbereiche sind zu mindestens 50 % zu begrünen und dürfen nicht als Lagerfläche genutzt werden.

Zur Vermeidung von „Schottergärten“ und damit zum Schutz und zum Erhalt der Biodiversität und der Bodenfunktionen sind der großflächige oberflächige Einbau von Schotter-, Splitt-, Mineralstoff- oder Kiesflächen bzw. lose Material- und Steinschüttungen nicht zulässig. Unzulässig ist deshalb auch der Einbau von Folien zur Aufwuchsverdümmung.

Landesrechtliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG

Im Sinne des § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG), um einerseits die Kanalisation (vgl. Kap. 10 Ver- und Entsorgung) bzw. Abwasseranlagen und Vorfluter von Niederschlagswasser zu entlasten und dieses Wasser andererseits dort, wo es anfällt, zu nutzen, ist das auf den Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen der Baugrundstücke anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück in Regenrückhaltezysternen zu sammeln und (z.B. als Gieß- oder Brauchwasser) zu verwerten oder zu versickern, sofern gesundheitliche, nachbarrechtliche oder wasserwirtschaftliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Analog zu der rechtskräftigen Planung „Maintalblick“ am östlichen Ortsrand von Seckmauern ist für die Regenrückhaltezysternen ein Fassungsvermögen von mindestens 5 m³ je Baugrundstück vorzusehen.

8.3 Hinweise und Empfehlungen

Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass sich aus der planungsrechtlichen Festsetzung zur Höhenlage nach § 9 Abs. 3 BauGB auch die Geländeoberfläche im Sinne von § 2 Abs. 6 HBO ergibt.

Grundsätzlich wird eine Fassadenbegrünung empfohlen. Da die geplante Bebauung den neuen Ortsrand bzw. den Übergang vom Siedlungsbereich zur freien Landschaft bilden wird, sollte eine Begrünung insbesondere an den Nordfassaden erfolgen.

Zum Schutz von Versorgungsleitungen sind bei Erdarbeiten ggf. die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Bei Baumpflanzungen ist hier das „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013, der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich von Leitungen bzw. Betriebsmitteln sind vorher mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Im Hinblick auf den Artenschutz ist zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht auf den Einsatz von hellen, weit reichenden künstlichen Lichtquellen sowie den Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht zu verzichten.

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist streulichtarm und insektenverträglich (UV-armes Lichtspektrum) zu installieren.

Die Leuchten sind so auszubilden, dass deren Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Eine Abstrahlung nach Norden und Westen, also in die freie Landschaft, darf nicht erfolgen.

Außerdem werden Hinweise auf die Meldepflicht beim Fund von Bodendenkmälern gemäß § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG), beim Fund von schädlichen Bodenveränderungen und beim Fund von Kampfmitteln in den Bebauungsplan aufgenommen.

9. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der neuen Baufläche soll über den im Osten von der Angelhofstraße abzweigenden gemeindeeigenen Wirtschaftsweg erfolgen. Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogenen Straßen- und Wegeparzellen werden dafür als „Öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt.

Die Angelhofstraße mündet ca. 200 m südwestlich des Plangebietes in die Blütenstraße und diese dann in die Hauptstraße des Ortsteils (L 3259). Damit ist eine Anbindung an das übergeordnete Straßennetz möglich.

Die nächste Haltestelle („Lützelbach-Seckmauern Bäckerei Hillerich“) des öffentlichen Personennahverkehrs befindet sich in einer fußläufigen Entfernung von ca. 500 m ab dem geplanten Baugebiet an der Einmündung der Blütenstraße in die Hauptstraße (Buslinie 67 der Verkehrs- und Tarifgemeinschaft am Bayerischen Unterrhein VAB GmbH im Stundentakt in Richtung Haingrund und Wörth am Main). Im Ortsteil verkehrt zudem die Buslinie 22 des RMV im 2-Stunden-Takt in Richtung Höchst i. Odw. mit Halt in den weiteren Ortsteilen der Gemeinde.

10. Ver- und Entsorgung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur im Plangebiet grundsätzlich durch Anschluss an die vorhandenen Ver- und Entsorgungssysteme des Ortsteils hergestellt.

Der am Nordrand des Plangebietes verlaufende Wirtschaftsweg enthält eine Wasserleitung (DN 100 PVC mit ca. 3 Bar Druck) und einen Mischwasserkanal (DN 200 PVCU im westlichen Abschnitt, DN 300 B im östlichen Abschnitt). Diese gemeindlichen Leitungen haben am östlichen Ende des Wirtschaftswegs Anschluss an die Leitungen in der Angelhofstraße. Dem Straßenverlauf folgend mündet der Mischwasserkanal in einen Staukanal in der Hauptstraße. Betreiber des Staukanals ist der bayerische Zweckverband Abwasserverband Main-Mömling-Elsava AMME. Da der Staukanal bereits hydraulisch ausgelastet ist, soll der Regenwasserabfluss aus dem geplanten Baugebiet den natürlichen Gebietsabfluss nicht wesentlich überschreiten. Dies bedeutet, dass aufgrund der künftig erhöhten Versiegelung im geplanten Wohngebiet entsprechende Speicher- und Drosselmöglichkeiten geschaffen werden müssen. Die geplanten Baugrundstücke sollen daher Zisternen erhalten. Analog zu den diesbezüglichen Regelungen im Baugebiet „Maintalblick“ am östlichen Ortsrand von Seckmauern ist für die Regenrückhaltezysternen ein Fassungsvermögen von mindestens 5 m³ je Baugrundstück vorzusehen.

Die v.g. Regelung zu den Regenrückhaltezysternen wird als landesrechtliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG im Bebauungsplan festgesetzt.

Zur Sicherung der Erschließung werden ergänzende Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Lützelbach und den Bauwilligen getroffen.

11. Artenschutz

Zur Gewährleistung des Artenschutzes im Plangebiet wurde vom Büro für Landschaftsökologie und Umweltplanung (BLU), Darmstadt, ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

Als Ergebnis einer „Planungsraumanalyse“ fokussierten sich die Bestandserhebungen auf die Artengruppen Fledermäuse, Vögel und Reptilien. Parallel hierzu wurde während der Begehungen aber auch auf mögliche Vorkommen sonstiger artenschutzrechtlich relevanter Arten geachtet.

Laut Gutachter haben sich keine Hinweise darauf ergeben, dass das Plangebiet als Quartierstandort für Fledermäuse von Relevanz ist, gleichwohl er über ein gewisses Quartierpotenzial verfüge.

Das Plangebiet verfüge auch über keine eigenständige avifaunistische Besiedlung, sondern werde in erster Linie vom Artenspektrum des lokalen Umfelds geprägt. Es sei in erster Linie Teillebensraum dieser Arten, biete für einige von ihnen aber auch Möglichkeiten zur Brut, auch für den in Hessen im Bestand stark gefährdeten Gartenrotschwanz.

Im Rahmen der Frühjahrsbegehungen wurden im Plangebiet keine Zauneidechsen festgestellt. Laut Gutachter ist auch nicht davon auszugehen, dass sich die Art hier dauerhaft ansiedeln kann, da die Geländebezirke mit den erforderlichen artspezifischen Requisiten recht klein sind und die Flächen zudem mehr oder weniger regelmäßig anthropogenen Störungen und Veränderungen unterliegen.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben gegen keines der Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird. Daher kann die Durchführung eines Ausnahmeverfahrens inklusive der Klärung der dafür notwendigen Voraussetzungen entfallen.

Der Artenschutzgutachter zieht folgendes Fazit:

„Im Rahmen des vorliegenden Fachbeitrages wurden die Folgen der geplanten Bebauung „Nördlich der Angelhofstraße“ unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten überprüft.

Grundlage für die Ermittlung möglicher Konflikte im Sinne von § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG waren die Ergebnisse der faunistischen Kartierung im Untersuchungsjahr 2022.

Die Prüfung des geplanten Bauvorhabens hat ergeben, dass unter Berücksichtigung der in Kapitel 6 beschriebenen Maßnahmen einer Zulassung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen.“

Bei den im Fazit mit Verweis auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag genannten Maßnahmen handelt es sich um grundsätzliche Empfehlungen und Erfordernisse (Beginn der Bauarbeiten außerhalb/vor der Vogelbrutzeit), Vermeidungsmaßnahmen (Abbruch der baulichen Anlagen und Baufeldräumung während der Wintermonate) und vorsorgliche Ausgleichsmaßnahmen.

Die v.g. Maßnahmen werden im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen sowie durch ergänzende Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Lützelbach und den Bauwilligen berücksichtigt.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist dieser Begründung als Anlage beigelegt.

12. Umweltprüfung

Wie in Kapitel 2 bereits erläutert, regelt § 13b BauGB unter Verweis auf 13a BauGB, dass Bebauungspläne unter bestimmten Voraussetzungen in einem beschleunigten und von bestimmten Pflichten entlasteten Verfahren durchgeführt werden können. So unterliegen solche Bebauungspläne keiner förmlichen Umweltprüfung mehr.

Somit wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB bei diesem Bebauungsplan von der Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen vorliegen sowie auch von der Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

13. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist bei der bauleitplanerischen Abwägung u. a. auch die Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Zudem ist zu ermitteln, inwieweit die auf der Grundlage des Bebauungsplanes ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden können.

Wie in Kapitel 2 bereits dargelegt, erfolgt das Aufstellungsverfahren für diesen Bebauungsplan nach den Vorgaben des § 13b BauGB, der wiederum auf das Verfahren nach § 13a BauGB verweist. So gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung und entsprechend auch auf gemäß § 13b BauGB in das beschleunigte Verfahren einbezogenen Außenbereichsflächen zulässig sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Hieraus ergibt sich, dass in diesen Fällen sowohl die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich als auch eine Ausgleichsverpflichtung entfällt.

14. Städtebauliche Daten

Nettobauland:	ca. 1.865 m ²
davon:	
Fläche für die Erhaltung von Sträuchern:	ca. 111 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche:	<u>ca. 1.089 m²</u>
Geltungsbereich insgesamt:	ca. 2.954 m ²

15. Kosten

Die Bauwilligen tragen die Kosten der Bauleitplanung. Weiteres ergibt sich aus den vertraglichen Vereinbarungen zwischen der Gemeinde Lützelbach und den Bauwilligen.

Anlagen

- Bestandskarte, planungsbüro für städtebau göringer_hoffmann_bauer, Groß-Zimmern, September 2021
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, BLU Büro für Landschaftsökologie und Umweltplanung, Darmstadt, Juli 2022



Beschlussvorlage	
- öffentlich -	
VL-250/2022	
Abteilung	Bauen, Liegenschaften und Umwelt
Fachbereich	Planen und Bauen
Datum	06.09.2022

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevorstand	06.09.2022	vorberatend
Planungs- und Bauausschuss	22.09.2022	vorberatend
Haupt - und Finanzausschuss	22.09.2022	vorberatend
Gemeindevertretung	26.09.2022	beschließend

Betreff:

Grundstücksbezogene Änderung des Bebauungsplanes "Maintalblick" im OT Seckmauern

Beschlussvorschlag:

(Wird ggf. nachgereicht)

Sachdarstellung:

Im Zuge der Vermarktung des Baugebietes „Maintalblick“ im OT Seckmauern hat ein ortsansässiger Gewerbebetrieb sein Interesse am Kauf des Bauplatzes Flurstück Nr. 117 hinterlegt. Dieses Grundstück liegt am nordöstlichen Rand des Baugebietes und ist aufgrund seiner Lage etwas schwieriger für Wohnbauzwecke vermarktbare. Der Gewerbebetreibende möchte auf dem Grundstück vorrangig Parkplätze anlegen, um die Parksituation für seine Mitarbeiter zu verbessern. Dessen ungeachtet ist er bereit, den festgelegten Kaufpreis von 224 € / qm zu bezahlen.

Die Vorklärung mit dem Kreisbauamt hat ergeben, dass eine derartige Abweichung von der im Bebauungsplan festgelegten Hauptnutzung (allgemeines Wohngebiet) nicht möglich ist und auch nicht befreit werden kann. Insofern müsste hierfür eine grundstücksbezogene Änderung des Bebauungsplanes vorgenommen werden, für die ein entsprechendes Verfahren erforderlich wäre. Wie dies konkret ausgestaltet werden könnte, ist Gegenstand eines noch ausstehenden Abstimmungsgesprächs mit dem zu beauftragenden Planungsbüro und dem Grundstücksinteressenten. Vorbehaltlich dieser Klärung wurde der Punkt vorsorglich auf die Tagesordnung der anstehenden Sitzung der Gemeindevertretung genommen, um ggf. einen entsprechenden Beschluss zur Verfahrenseinleitung fassen zu können.

Anlage(n):

1. Lageplan

Der Bürgermeister



Auf der Beckshöhe

Erstellt für Maßstab 1:1 500

Erstellungsdatum 06.09.2022





Mitteilungsvorlage	
- öffentlich -	
MI-61/2022	
Abteilung	
Fachbereich	Vorzimmer, Gremienarbeit u. Bürgerinformation
Datum	08.08.2022

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevorstand	09.08.2022	zur Kenntnis
Haupt - und Finanzausschuss	22.09.2022	zur Kenntnis
Planungs- und Bauausschuss	22.09.2022	zur Kenntnis
Gemeindevertretung	26.09.2022	zur Kenntnis

Betreff:

Breitbandausbau in der Gemeinde Lützelbach

Die Glasfaser Direkt GmbH mit Sitz in Köln und weiteren Standorten in Amberg und Euskirchen hat ihr Interesse hinterlegt, das Gebiet der Gemeinde Lützelbach mit Glasfaser zu erschließen. Der Ausbau soll nach deren Angabe weitestgehend eigenwirtschaftlich und damit ohne finanzielle Beteiligung der Gemeinde erfolgen. Voraussetzung ist der Abschluss einer ausreichend hohen Anzahl von Glasfaser-Verträgen, die während einer Nachfragebündelung in einem Akquisezeitraum von bis zu drei Monaten erreicht werden soll. Der Gemeinde sollen hieraus keinerlei Verpflichtungen bestehen, zumal diese sich auch wettbewerbsneutral zu verhalten hat. Erwartet bzw. gewünscht wird allerdings, dass die Gemeinde dem Investitionsprojekt der Glasfaser Direkt positiv gegenübersteht und im Rahmen ihrer Möglichkeiten als Kooperationspartner Unterstützung leistet. Gemeint ist hier in erster Linie das behördliche Handeln in Bezug auf erforderliche wege- bzw. verkehrsrechtliche Zustimmungen und eine entsprechende Zusammenarbeit mit der kommunalen Bauverwaltung. Darüber hinaus dürfte aber auch klar sein, dass es im Rahmen der Akquisephase Rückfragen aus der Bevölkerung geben wird, zu denen sich die Gemeinde entsprechend positionieren muss. Die Glasfaser Direkt würde hierzu gerne eine (weitgehend unverbindliche) Vereinbarung als „Absichtserklärung“ mit der Gemeinde schließen. Im Anschluss an die Akquisephase soll dann eine verbindliche Festlegung zum Umfang des eigenwirtschaftlichen Netzausbaus erfolgen, wobei im Gespräch ein Zeithorizont von 1,5 bis 2 Jahren genannt wurde.

Das mit dem Angebot formulierte Ziel erscheint sehr ambitioniert. Dessen ungeachtet berührt dies die seitherigen Überlegungen, die davon ausgegangen sind, dass es nicht zu einem vollflächigen eigenwirtschaftlichen Breitbandausbau kommen wird und insofern ein kommunales Engagement für einen ergänzenden geförderten Ausbau erforderlich ist. Hierfür soll bekanntlich in einem kreisweiten „Schulterschluss“ die Odenwald-Gigabit (OGIG) GmbH gegründet werden. Da die Glasfaser Direkt auch in anderen kreisangehörigen Kommunen vorstellig geworden ist und ein zunehmender Wettbewerb am Markt festgestellt werden kann, tauschen sich die Bürgermeister in ihrer nächsten Kreisversammlung zum Stand der Entwicklungen und einem grundsätzlich weiterhin gewollten gemeinsamen Vorgehen aus. Danach wird weiter berichtet.

Der Bürgermeister



Mitteilungsvorlage	
- öffentlich -	
MI-61/2022 1. Ergänzung	
Abteilung	
Fachbereich	Vorzimmer, Gremienarbeit u. Bürgerinformation
Datum	07.09.2022

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Haupt - und Finanzausschuss	22.09.2022	zur Kenntnis
Planungs- und Bauausschuss	22.09.2022	zur Kenntnis
Gemeindevertretung	26.09.2022	zur Kenntnis

Betreff:

Breitbandausbau in der Gemeinde Lützelbach

Wie angekündigt war das Thema Gegenstand weiterer Beratungen in der Bürgermeister-Kreisversammlung unter Beteiligung der Brenergo. Dort wurde noch einmal das gemeinsame Ziel bekräftigt, den kompletten Odenwaldkreis flächendeckend mit Glasfaser zu erschließen und dieses Ziel als interkommunales Großprojekt über die vor ihrer Gründung stehende OGIG umzusetzen. Ungeachtet dessen kann jeder Wettbewerber im Rahmen eines eigenwirtschaftlichen Ausbaus frei agieren. Hierzu hat die Brenergo inzwischen verabredungsgemäß ein erneutes Markterkundungsverfahren bezogen auf das gesamte Kreisgebiet gestartet, an dem sich alle potentiellen Wettbewerber beteiligen und ihre konkreten Pläne darlegen können. Das Ergebnis hieraus soll die Grundlage bilden, um den danach verbleibenden Umfang eines geförderten Ausbaus über die OGIG auszuschreiben. Ein Abweichen von dieser gemeinsamen Linie hätte zur Folge, dass die Gemeinde den geförderten Ausbau selbst in die Wege leiten und das damit verbundene komplexe und aufwändige Verfahren eigenständig organisieren müsste.

In Bezug auf das vorliegende Angebot der Firma Glasfaser Direkt gilt festzustellen, dass der von dort propagierte flächendeckende eigenwirtschaftliche Ausbau unter dem Vorbehalt einer entsprechenden Anschlussquote steht, deren Erreichung völlig offen ist. Vor diesem Hintergrund wird der gewünschte Abschluss einer Kooperationsvereinbarung, auch wenn diese rechtlich unverbindlich wäre, als vermeintliches Werbemittel eher kritisch gesehen.

Der Gemeindevorstand hat diese Feststellungen unter Verweis auf die bestehende Beschlusslage bestätigt und die Verwaltung beauftragt, die vorliegende Anfrage der Glasfaser Direkt GmbH in diesem Sinne zu beantworten.

Der Bürgermeister



Mitteilungsvorlage	
- öffentlich -	
MI-62/2022	
Abteilung	
Fachbereich	Vorzimmer, Gremienarbeit u. Bürgerinformation
Datum	09.08.2022

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevorstand	09.08.2022	zur Kenntnis
Haupt - und Finanzausschuss	22.09.2022	zur Kenntnis
Planungs- und Bauausschuss	22.09.2022	zur Kenntnis
Gemeindevertretung	26.09.2022	zur Kenntnis

Betreff:

Wohnbaustrategie des Odenwaldkreises

Der Odenwaldkreis hat eine Wohnbaustrategie erarbeitet, die in einem Expertenkreis und in der Bürgermeisterkreisversammlung beraten und grundsätzlich abgestimmt wurde. Das Papier wurde dem zuständigen Kreistagsausschuss zur Kenntnis gegeben und ist unter www.odenwaldkreis.de/wohnbau veröffentlicht.

Der zuständige Mitarbeiter der Kreisverwaltung möchte das Papier gerne in den Städten und Gemeinden vorstellen bzw. hierzu einen Vortrag vor den kommunalen Gremien halten. Dies bietet sich im Zuge der nächsten Sitzungsrunde an, da dann auch die Ergebnisse der in Auftrag gegebenen Potentialanalyse zur Baulandentwicklung vorgestellt werden sollen. Vor diesem Hintergrund werden voraussichtlich sowohl Herr Kuffer vom Odenwaldkreis als auch Herr Joisten von der e-netz Südhessen bei der gemeinsamen Sitzung des Planungs- und Bauausschusses und des Haupt- und Finanzausschusses am 22.09.2022 anwesend sein und entsprechende Erläuterungen geben.

Der Bürgermeister



Mitteilungsvorlage	
- öffentlich -	
MI-55/2022	
Abteilung	Bauen, Liegenschaften und Umwelt
Fachbereich	Planen und Bauen
Datum	28.07.2022 / 11.08.2022

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Haupt - und Finanzausschuss	22.09.2022	zur Kenntnis
Planungs- und Bauausschuss	22.09.2022	zur Kenntnis
Gemeindevertretung	26.09.2022	zur Kenntnis

Betreff:

Neubau Kita Seckmauern

Für den Neubau der Kita Seckmauern haben sich im Rahmen des GU-Auftrages weitere Kostennachträge in Höhe von rund 90.000 € ergeben, die vom Gemeindevorstand beauftragt wurden. Sie betreffen mehrere Ausführungs- bzw. Leistungsveränderungen vor allem in den Gewerken Trockenbau, Elektro und Heizung/Lüftung/Sanitär. Mit diesen Beauftragungen steigt das Nachtragsvolumen auf rund 260.000 €. Das bedeutet zum derzeitigen Stand eine Erhöhung der Grundauftragssumme um rund 12,4 %.

Die Freigabe dieser Mehrkosten war und ist jeweils sachlich begründet und für einen zügigen Fortgang der Bauarbeiten erforderlich. Dies muss auch weiterhin die Maßgabe für eventuell noch hinzukommende Nachträge sein. Leider gibt es immer noch keine verlässlichen Angaben zur Gesamtkostenentwicklung und zum veränderten Bauzeitenplan. Der Generalunternehmer hat dies nunmehr bis Anfang September zugesagt. Ziel ist es, dann zu einer entsprechenden Nachtragsvereinbarung in Bezug auf den Gesamtauftrag zu kommen.

Der Bürgermeister



Mitteilungsvorlage	
- öffentlich -	
MI-56/2022	
Abteilung	Bauen, Liegenschaften und Umwelt
Fachbereich	Wasser und Abwasser, Umwelt
Datum	28.07.2022

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Haupt - und Finanzausschuss	22.09.2022	zur Kenntnis
Planungs- und Bauausschuss	22.09.2022	zur Kenntnis
Gemeindevertretung	26.09.2022	zur Kenntnis

Betreff:

Anhaltende Trockenheit - Auswirkungen auf die Trinkwasserversorgung

Die anhaltende Trockenheit und mögliche Auswirkungen auf die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung waren Anlass von Beratungen im Gemeindevorstand. Hierbei wurde zur Entwicklung der Brunnenpegel und der geförderten Wassermengen informiert. Festzustellen ist, dass es in den letzten Jahren zu einer durchgängigen Absenkung der Brunnenpegel ohne eine zwischenzeitliche Erholung gekommen ist. Gleichzeitig steigt der Wasserverbrauch weiter an. Es zeigt sich zwar keine besondere Dynamik, so dass insofern kein Anlass zur akuten Sorge besteht. Gleichwohl wurde die Bevölkerung dafür sensibilisiert, mit dem kostbaren Gut Trinkwasser sorgsam und verantwortungsbewusst umzugehen.

Der Bürgermeister



Mitteilungsvorlage	
- öffentlich -	
MI-57/2022	
Abteilung	Bauen, Liegenschaften und Umwelt
Fachbereich	Wasser und Abwasser, Umwelt
Datum	28.07.2022

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Haupt - und Finanzausschuss	22.09.2022	zur Kenntnis
Planungs- und Bauausschuss	22.09.2022	zur Kenntnis
Gemeindevertretung	26.09.2022	zur Kenntnis

Betreff:

Auswirkungen Energiekrise

Die besorgniserregende Entwicklung am Energiemarkt, vor allem die absehbare Verknappung der Gasvorräte, bietet Anlass, um auch die Energieverbräuche der Gemeinde in den Blick zu nehmen und nach Einsparpotentialen zu suchen. Im Gemeindevorstand wurde über die zur Beheizung der einzelnen Gebäude eingesetzten Energieträger sowie über Verbrauchswerte und Kosten informiert. Es zeichnet sich ab, dass die Ansätze im Haushalt (für Gas und Heizöl zusammen rund 90.000 €) deutlich (schätzungsweise um das Doppelte) überschritten werden. Die Möglichkeiten zur Verbrauchssteuerung sind begrenzt. Temperatursenkungen haben letztlich auch Auswirkung auf die Nutzung (insbesondere in Bezug auf Veranstaltungen in DGHs und Hallen), so dass im Vorfeld Einigung über das Vorgehen erzielt werden sollte. Dessen ungeachtet werden die Nutzer und vor allem auch die Bediensteten für einen sparsamen Energieverbrauch sensibilisiert. Im Übrigen bleibt die weitere Entwicklung abzuwarten, auf die ggf. mit weitergehenden Maßnahmen reagiert werden muss.

Der Bürgermeister



Mitteilungsvorlage	
- öffentlich -	
MI-63/2022	
Abteilung	
Fachbereich	Vorzimmer, Gremienarbeit u. Bürgerinformation
Datum	07.09.2022

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Haupt - und Finanzausschuss	22.09.2022	zur Kenntnis
Planungs- und Bauausschuss	22.09.2022	zur Kenntnis
Gemeindevertretung	26.09.2022	zur Kenntnis
Ausschuss für Soziales, Sport und Kultur		zur Kenntnis

Betreff:

Schaffung eines Naturkindergartens

Dem Gemeindevorstand liegt eine Initiative einer Mitbürgerin aus Lützel-Wiebelsbach zur Schaffung eines Naturkindergartens im Gemeindegebiet möglichst unter kommunaler Trägerschaft vor. Nach Rückkopplung mit dem Jugendamt gibt es keine grundsätzlichen Bedenken, zumal entsprechende Einrichtungen auch in anderen Kommunen bestehen bzw. geplant sind. Allerdings müssen eine Reihe von Fragen (insbesondere Standort, Rahmenbedingungen und Finanzen) unter Beteiligung zuständiger Fachbehörden geklärt werden.

Der Gemeindevorstand steht dem Ansinnen grundsätzlich positiv gegenüber und hat die Verwaltung mit dem notwendigen Klärungsprozess beauftragt. Dies soll zu gegebener Zeit in eine Beratungs- und Entscheidungsvorlage gegenüber der Gemeindevertretung münden. Nachdem Einvernehmen darüber besteht, dass eine Etablierung der Einrichtung unter Nutzung von Finanzierungshilfen frühestens zum 01.03.2024 möglich sein wird, besteht kein besonderer Zeitdruck. Es sollte aber Ziel sein, den Beratungs- und Entscheidungsprozess bis zur Jahresmitte 2023 abzuschließen, um einen ausreichenden Vorlauf für die Umsetzung zu haben.

Der Bürgermeister



Mitteilungsvorlage	
- öffentlich -	
MI-64/2022	
Abteilung	
Fachbereich	Vorzimmer, Gremienarbeit u. Bürgerinformation
Datum	07.09.2022

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Haupt - und Finanzausschuss	22.09.2022	zur Kenntnis
Planungs- und Bauausschuss	22.09.2022	zur Kenntnis
Gemeindevertretung	26.09.2022	zur Kenntnis

Betreff:

IKZ-Projekt zur Fachkräftesicherung

Die Altersstruktur der Verwaltungen wird den Fachkräftemangel in absehbarer Zeit zunehmend verschärfen. Insbesondere Personal mit spezifischer fachlicher Qualifizierung ist bereits heute nur unter großen Schwierigkeiten zu bekommen – besonders in den vergleichsweise kleineren Gemeinden und Städten des ländlichen Odenwaldkreises. Interkommunale Zusammenarbeit, im Verbund mit Digitalisierung, ist das Mittel der Wahl, um nicht nur effizientere Verwaltungsstrukturen zu schaffen, sondern auch effektiver zu werden.

Im Odenwaldkreis geht es mit Blick in die Zukunft darum, die Funktionstüchtigkeit der Verwaltungseinheiten (Landkreis und Kommunen) dauerhaft zu gewährleisten. Aus dieser Perspektive heraus genügt es nicht mehr, Kooperationen zu einzelnen Handlungsfeldern zu begründen, wenn die Ressourcenlage dies unabdingbar macht. Vielmehr muss interkommunale Zusammenarbeit zwischen den Kommunen und der Kreisverwaltung sowie die Fachkräftesicherung strategisch in den Blick genommen werden. Vor diesem Hintergrund haben der Landrat und alle Bürgermeister sich darauf verständigt, einen solchen strategischen Prozess anzugehen, ihn nachhaltig zu betreiben und Erkenntnisse der Untersuchungen zügig umzusetzen. Weitere Details lassen sich der beigefügten Projektskizze entnehmen.

Die hohen Ansprüche an einen solchen Prozess setzen organisatorische, verwaltungsfachliche, rechtliche, personelle und (informations-)technische Expertise voraus. Der Odenwaldkreis wird diese Kompetenzen zeitnah extern vergeben, nachdem die hierfür erforderlichen Mittel in Höhe von bis zu 80.000 € durch aktuellen Kreistagsbeschluss bereitgestellt wurden. Zur Finanzierung trägt ein einmaliger Zuschuss im Rahmen der Förderung für interkommunale Zusammenarbeit des Landes in Höhe von 60.000 € bei. Zum Fortgang dieses Prozesses wird zu gegebener Zeit berichtet.

Anlage(n):

1. Projektblatt Fachkräftesicherungs- und IKZ-Strategie

Der Bürgermeister



Zukunftsfähige ländliche Kommunalverwaltung durch interkommunale Zusammenarbeit

1. Ausgangssituation und Projektziele

Die Altersstruktur der Verwaltungen wird den Fachkräftemangel in absehbarer Zeit zunehmend verschärfen. Insbesondere Personal mit spezifischer fachlicher Qualifizierung ist bereits heute nur unter großen Schwierigkeiten zu bekommen. Ebenso merken die Verwaltungen, dass sich generell weniger Bewerberinnen und Bewerber für freiwerdende Stellen bewerben.

Mit der Digitalisierung und der immer besseren Akzeptanz von interkommunaler Zusammenarbeit (**IKZ**) entstehen neue Chancen, um die Verwaltung effizienter und effektiver zu organisieren. In dieser interkommunalen Zusammenarbeit lassen sich Einheiten bilden, die weniger anfällig sind für Personalausfälle und die mit einem größeren Spezialistentum effektiver und qualitativer arbeiten können.

Um hierbei ideale Lösungen für die Verwaltungen aller Kommunen und des Kreises zu finden, setzen Kreis und Kommunen auf einen gemeinsamen Strategieprozess. Dieser beinhaltet ein koordiniertes Vorgehen, das sich an den relevantesten Bereichen ausrichtet und die Strukturoptimierung als fortdauernden Prozess in der Region verankert.

Vorrangiges Ziel ist die langfristige Sicherung von kommunalen Aufgaben und eine mögliche Steigerung der Qualität des Outputs. Kosteneinsparungen sind hingegen kein primäres Anliegen. Mit Blick auf den befürchteten Personalmangel kommt es prinzipiell nicht in Betracht, bestehendes Personal zu kürzen. Vielmehr gilt es, die Mitarbeitenden aktiv bei etwaigen Umstrukturierungen zu beteiligen, sodass bestehende Erfahrung optimal genutzt werden kann und dem Personalstamm motiviertes, effektives Arbeiten ermöglicht wird.

Insbesondere sind verstärkt auch Kooperationen zwischen Kommunen unabhängig von deren geografischer Lage ins Auge zu fassen. Auch die Zusammenarbeit zwischen Gemeinden, Städten und Kreis soll betrachtet werden – die Kreisverwaltung steht in diesem Prozess auf Augenhöhe mit den Kommunen. Deren Strukturen werden also ebenso mitbetrachtet. Ebenso soll überprüft werden, ob auch Untersuchungen zu Kooperationen mit Kommunen der Nachbarlandkreise stattfinden sollten.

In einem Bürgermeister*in-Workshop wurden neben der interkommunalen Zusammenarbeit auch weitere Themen, die mit der Zusammenarbeit und der Fachkräftesicherung zusammenhängen, eruiert. Als Ziel des Projekts wurde dabei nicht alleine die Bildung neuer IKZs festgehalten, sondern die nachhaltige Sicherung von effektiven, effizienten Verwaltungsstrukturen und die Fachkräftesicherung. Neben IKZ sind hierbei also auch Themen wie Personalanwerbung, Ausbildung, Verwaltungsabläufe und Digitalisierung angesprochen. Viele Synergien können auch durch nicht-formalisierte Kooperation abgedeckt werden, sofern die dafür nötige Kenntnis der jeweiligen Strukturen und möglichst auch die Bekanntschaft der jeweiligen Ansprechpartner gegeben ist.

Als Projekt mit langfristiger Perspektive geht es nicht nur darum, in einem abgeschlossenen Zeitraum einzelne Maßnahmen umzusetzen. Vielmehr ist Ziel, nachhaltige Strukturen zu schaffen, die die Verwaltungen in die Lage versetzen, strategisch kooperierend künftigen Anforderungen an Verwaltungsstrukturen gegenüberzutreten.

2. Projektplan – Zweistufiges Vorgehen

Das Projekt lässt sich in zwei Phasen untergliedern. In der Ersten werden Voraussetzungen für einen langfristig erfolgreichen Prozess geschaffen und erste Erfolge erarbeitet. Die zweite „Phase“ führt den Prozess mit offenem Ende fort.

Aufbau- und Forschungsphase

Zunächst werden bestehende Strukturen und Bedarfe erfasst, Akteure der Fachebene werden vernetzt und es werden Strukturen für eine kontinuierliche Kommunikation aufgebaut, die ein langfristiges, kontinuierliches Arbeiten an kooperativen Verwaltungsstrukturen ermöglichen.

Es ist unerlässlich, mit einem motivierten Stamm von Mitarbeitenden in den Prozess zu gehen, der diesen als Chance für das künftige Arbeiten und für eigene Gestaltungsmöglichkeiten begreift. Daher ist die Mitarbeiterschaft früh und umfassend einzubinden. Eine zukunftssichere Struktur ist auch in deren Interesse und die Arbeit daran muss grundsätzlich auch als implizite Aufgabe jeder Führungskraft gesehen werden.

In der ersten Phase werden verschiedenste Verwaltungsbereiche untersucht, prioritäre Handlungsbereiche werden identifiziert und Mitarbeiter der jeweiligen Fachbereiche kommen bereits in einen ersten Austausch. Am Ende steht die Erstellung eines Untersuchungsberichts, der aufzeigt, in welchen Bereichen die nächsten konkreten Schritte unternommen werden sollten.

Bereits in dieser Phase sollen erste Umsetzungen implementiert werden. Hierbei stehen Bereiche im Fokus, in denen effektivere Strukturen besonders dringend benötigt werden, akuter Fachkräftemangel herrscht oder droht und wo eine Umsetzung in relativ kurzen Zeiträumen geschehen kann. Solche ersten sichtbaren Erfolge verleihen dem Prozess die nötige Dynamik, um langfristig fort dauern zu können und motiviert Personen in den Verwaltungen und in den Parlamenten. Anstehende Ruhestandsanträge können direkt für eine Umstrukturierung genutzt werden. Auch in den Bereichen Personalwerbung, Ausbildung und Digitalisierung könnten erste Ideen zeitnah umgesetzt werden.

Gremien und Öffentlichkeit werden in dieser Phase bereits fortlaufend durch die Bürgermeister und die Bürgermeisterin der Kommunen über Stand und Ziel des Projekts informiert. Ob, wann und wie konzertiert Informationen herausgegeben werden sollten, wird sich im Verlauf ergeben.

Beratung und Förderung

Um die nötigen Strukturen aufzubauen, zu motivieren, Dynamik zu entfalten, bestehende Strukturen und Handlungsbedarfe zu analysieren, passende (Rechts-)Formen der Zusammenarbeit zu eruiieren und den Prozess zu koordinieren wird für diese erste Phase eine externe Beratung hinzugezogen. Hierfür sind nach der IKZ-Förderrichtlinie des Landes Hessen eine Förderung von bis zu 60.000 Euro möglich (4. Abschnitt, Punkt b und letzter Absatz – „Maßnahmen zur Vorbereitung des Vorhabens“). In Anbetracht der Tatsache, dass an diesem Prozess 12 Städte und Gemeinden sowie der Kreis beteiligt sind und die Aufgabenstellung sehr komplex ist, wäre zu überprüfen, ob eine Fördermöglichkeit über die genannte Summe hinaus angebracht wäre. Kostenvoranschläge geeigneter Büros stehen hierzu noch aus. Abgerechnet würde über einzelne Module, nach tatsächlich erbrachter Leistung.

Obwohl diese Form der IKZ-Förderung keine öffentlich-rechtliche Vereinbarung und keine Gremienbeschlüsse voraussetzt, wird angestrebt, bereits parallel Grundsatzbeschlüsse

anzustoßen. Hierfür legt die Kreisverwaltung einen Entwurf vor, der mit den Bürgermeister*innen abgestimmt wird.

Neben einem entsprechenden Fachbüro können unter Umständen auch Impulse aus der Verwaltungshochschule Mühlheim im Rahmen eines Lehrforschungsprojekts gewinnbringend einbezogen werden.

Personal und Organisation

Für die Aufbauphase sind keine zusätzlichen Personalstellen notwendig. Für die Rückkoppelung mit dem Fachbüro und ggf. der Begleitforschung wird eine Steuerungsgruppe aus Bürgermeistern, Landrat und einer kommissarischen Geschäftsstelle eingesetzt. Letztere übernimmt koordinierende Aufgaben und bereitet Sitzungen der Steuerungsgruppe vor- und nach. Sie bildet sich zunächst aus der Stelle für Kreisentwicklung (Valentin Kuffer) und dem Referenten des Landrats (Marvin Donig). Arbeitsgruppen verschiedener Verwaltungsbereiche werden zu Beginn des Prozesses eingerichtet. Vergleichbare Projekte anderer Regionen weisen außerdem eine starke Rolle der Hauptamtsleitungen auf, wobei im Odenwaldkreis das Problem besteht, dass es solche Stellen nicht in jeder Gemeinde gibt.

Zeitschiene

Für das Projekt wird folgender Zeitplan vorgesehen:

- Erste Erhebungen und Auswertungen zur Fachkräfte- und Arbeitssituation in den beteiligten Verwaltungsorganisationen mittels Fragebogen
August bis Oktober
- Beschlüsse von Kreistag und Kreisausschuss
05.09.2022
- Unterzeichnung des IKZ-Förderantrags für die Aufbauphase durch Bürgermeister*innen und Landrat
September
- Vergabe der Beratungsdienstleistungen
September
- Workshop der Steuerungsgruppe mit dem Fachbüro zur Identifikation erster Arbeitsfelder
Oktober (vorbehaltlich der Förderzusage)
- Erste Treffen auf Arbeitsebene der ausgewählten Bereiche, Gründung von Arbeitsgruppen, Erarbeiten und Umsetzen von Lösungsvorschlägen
Ab November
- Vorlage des Abschlusspapiers (Untersuchungsberichts)
April 2023
- Behandlung des Untersuchungsberichts in den Gremien von Kreis und Kommunen
Ab April 2023
- Beschlussfassung über die weitere Vorgehensweise in den Gremien, bzw. über die Verwaltungsspitzen
Juni 2023
- Beschlussfassung der Gremien zur Gründung und Förderantragsstellung über zu gründende IKZ
Ab Juli 2023
- Fortlaufende Arbeit in Arbeitsgruppen, der Steuergruppe und in der Bürgermeisterkreisversammlung über die sukzessive Umsetzung weiterer Elemente des Untersuchungsberichts und zusätzliche IKZ

Fortlaufender Prozess

In der zweiten Prozessphase laufen bestehende Arbeitsgruppen weiter, bis befriedigende Lösungen etabliert sind, z.B. mittels aufgebauter Kompetenzzentren, digitaler Zusammenarbeit oder entsprechender Aufgabenteilung. Ob die begonnene Kooperation und Kommunikation sich in Form einer AG oder andersartig fortsetzt ist nebensächlich; zentral ist die Kontinuität im Austausch, in der Kooperation und in der Optimierung.

Die Steuerungsgruppe wird, ohne zu viel auf einmal umzustrukturieren, nach und nach weitere Bereiche für die nächsten Projekte je nach Handlungsbedarf identifizieren.

Ob dabei fortgesetzt externe Beratungsleistungen nötig ist und wie diese finanziert werden kann, insbesondere durch weitere Fördermittel, wird sich in diesem Zuge perspektivisch ergeben.



Mitteilungsvorlage	
- öffentlich -	
MI-66/2022	
Abteilung	
Fachbereich	Vorzimmer, Gremienarbeit u. Bürgerinformation
Datum	15.09.2022

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevorstand	20.09.2022	zur Kenntnis
Haupt - und Finanzausschuss	22.09.2022	zur Kenntnis
Planungs- und Bauausschuss	22.09.2022	zur Kenntnis
Gemeindevertretung	26.09.2022	zur Kenntnis

Betreff:

Freigabe des Neubaugebietes "Maintalblick" in Seckmauern

Die Erschließung des Neubaugebietes „Maintalblick“ in Seckmauern ist abgeschlossen. Die offizielle Freigabe wird am Freitag, dem 14.10.2022 um 16.00 Uhr erfolgen. Die Einladung an die Mandatsträger ist als Anlage beigefügt.

Anlage(n):

1. Einladung Eröffnung Baugebiet Maintalblick

Der Bürgermeister



e-netz Südhessen AG · Postfach 10 11 42 · 64211 Darmstadt

An die Mandatsträger
der Gemeinde Lützelbach

Dornheimer Weg 24
64293 Darmstadt
www.e-netz-suedhessen.de
Telefon +49 (0)6151 701-6014
alina.olbrich@e-netz-suedhessen.de

15. September 2022

**Einladung zur offiziellen Eröffnung des Baugebiets
„Maintalblick“ in Lützelbach, Seckmauern**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir möchten Sie herzlich zur Eröffnung des Baugebietes „Maintalblick“ einladen.

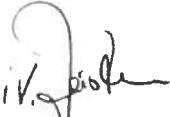
**Diese findet am 14.10.2022 um 16 Uhr
im Baugebiet statt.**

Treffpunkt ist „Beckshöhe 27“, 64750 Lützelbach, Seckmauern (Zufahrt zum Baugebiet).

Wir bitten bis zum 30.09.2022 um kurze Rückmeldung, ob Sie an der Veranstaltung teilnehmen werden. Wir freuen uns Sie begrüßen zu dürfen.

Es gelten die Allgemeinen Vorschriften zur Pandemieeindämmung. Bei coronatypischen Symptomen bitten wir Sie von einer Teilnahme an der Veranstaltung abzusehen.

Freundliche Grüße


i.V. Norbert Joisten
G171 – Leiter Baulandentwicklung


i.A. Alina Olbrich
G171 - Baulandentwicklung

e-netz Südhessen AG
Dornheimer Weg 24
64293 Darmstadt
www.e-netz-suedhessen.de
Sitz der Gesellschaft: Darmstadt
Reg.-Gericht Darmstadt HRB 86706

Vorstand:
Holger Klein
Ines Schultze
Aufsichtsratsvorsitzender:
Andreas Niedermaier

Ust.Idnr.: DE258553404
St.-Nr.: 007 225 46612
Bankverbindung:
Deutsche Bank AG
IBAN: DE21 5087 0005 0032 5977 00
BIC: DEUTDEFF508



Mitteilungsvorlage	
- öffentlich -	
MI-67/2022	
Abteilung	Finanzen, Personal und KITAS
Fachbereich	Finanzen u. EDV
Datum	20.09.2022

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevorstand	20.09.2022	zur Kenntnis
Haupt - und Finanzausschuss	22.09.2022	zur Kenntnis
Planungs- und Bauausschuss	22.09.2022	zur Kenntnis
Gemeindevertretung	26.09.2022	zur Kenntnis

Betreff:

Informationsangebot zum Thema § 2b Umsatzsteuergesetz

Mit Neueinführung des § 2b UStG wird sich die umsatzsteuerrechtliche Betrachtung vieler Bereiche der Gemeinde Lützelbach ab dem 01.01.2023 verändern. Dies wird auch Veränderungen in der Haushaltsstruktur u.a. herbeiführen. Zu den seitherigen Betrieben Gewerblicher Art (BGA) wie z.B. der Wasserversorgung können weitere umsatzsteuerpflichtige Produkte hinzukommen, was dann seitens der Entscheidungsträger als auch der Verwaltungsmitarbeiter zu beachten ist. Aus diesem Grund wird am **Mittwoch, den 12. Oktober 2022 ab 15.00 Uhr im Bürgersaal des Rathauses** eine ca. 90minütige Informationsveranstaltung für alle interessierten Mandatsträgerinnen und Mandatsträger angeboten, um einen Überblick über die wichtigsten umsatzsteuerrechtlichen Auswirkungen zu geben. Referent ist Herr Alexander Brandeis von der Steuerfachschule Dr. Endriss GmbH & Co. KG, Köln, der am gleichen Tag auch die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen der Gemeindeverwaltung zur Thematik schult. **Aus organisatorischen Gründen wird um Rückmeldung zur Teilnahme bis zum 07.10.2022 an vorzimmer@luetzelbach.de gebeten.**

Der Bürgermeister