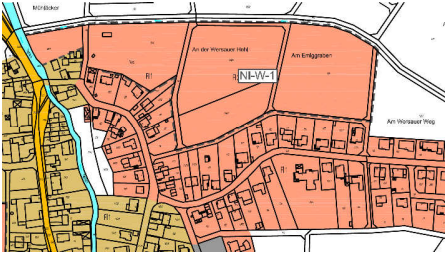
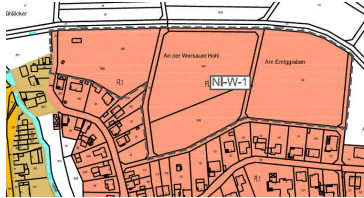
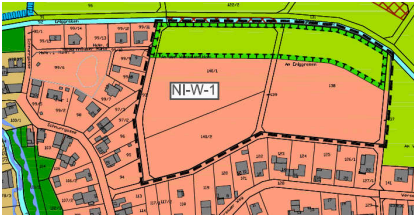
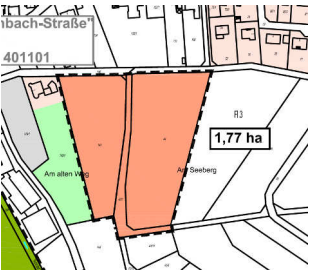
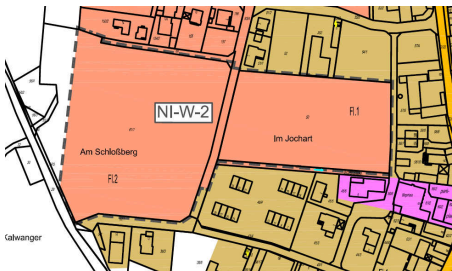
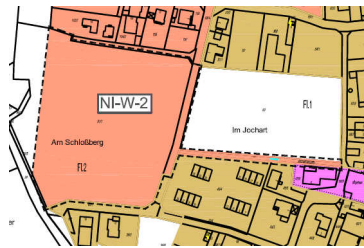
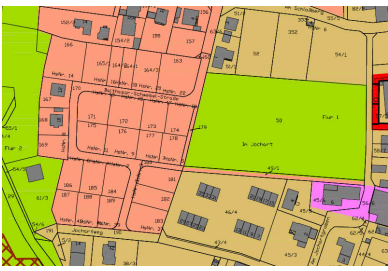
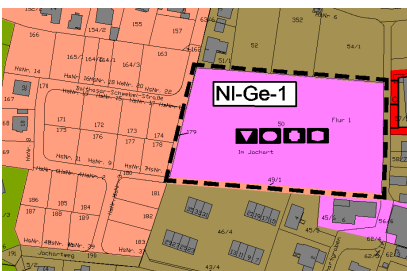
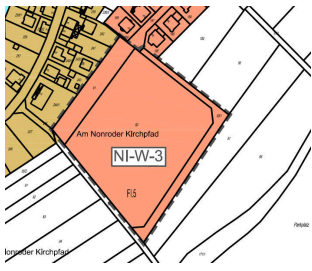
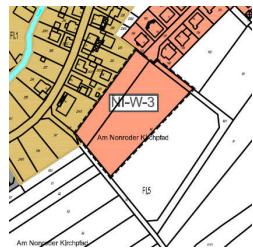
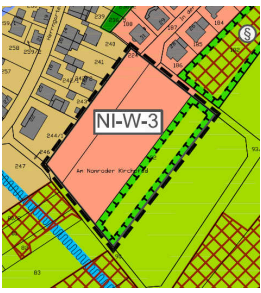
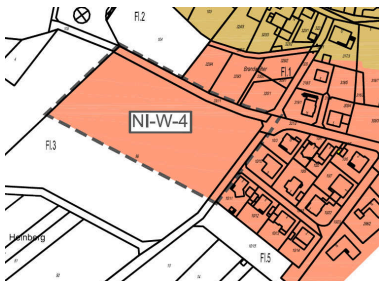
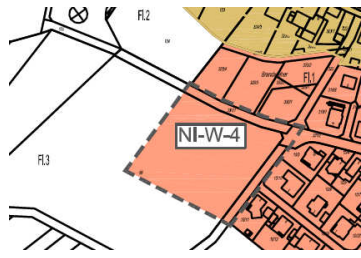
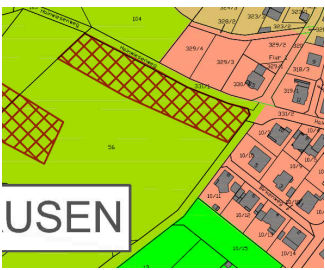




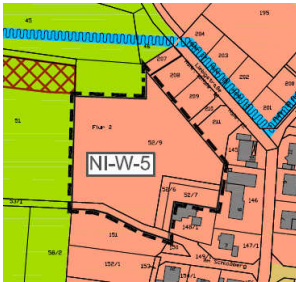
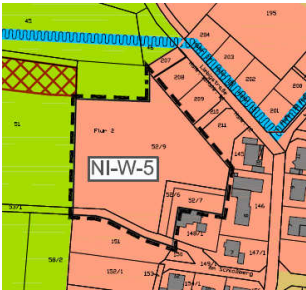
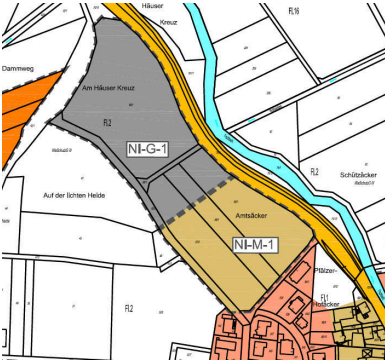
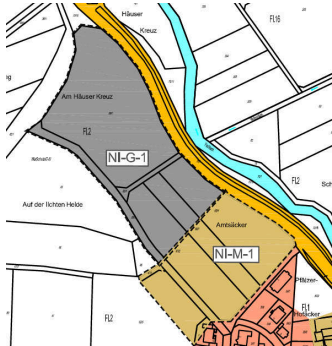
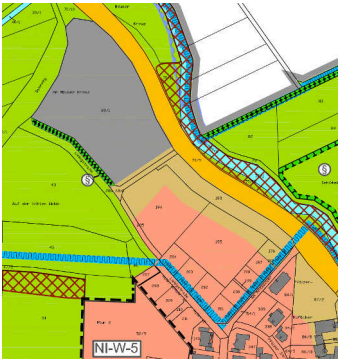
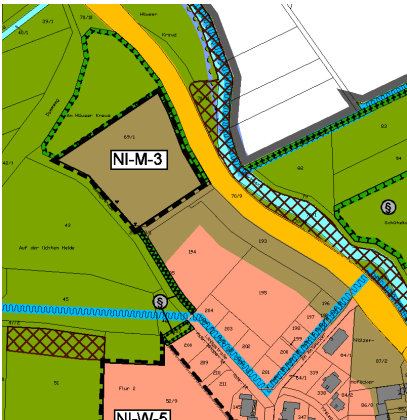
Alternativenvergleich - Potentielle Zuwachsflächen für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Fischbachtal

OT Niedernhausen

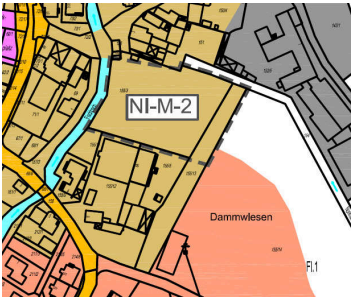
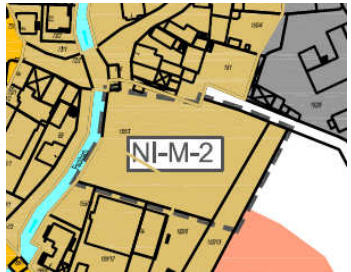
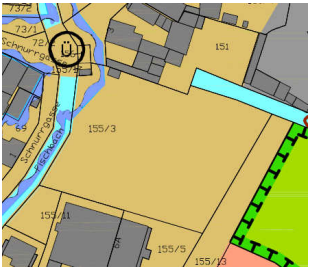
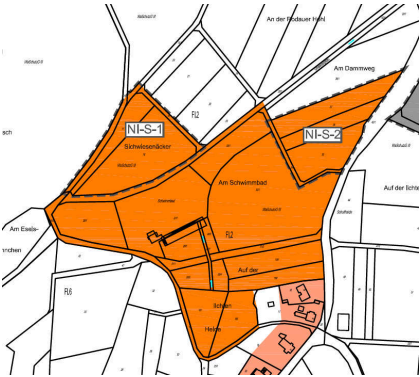
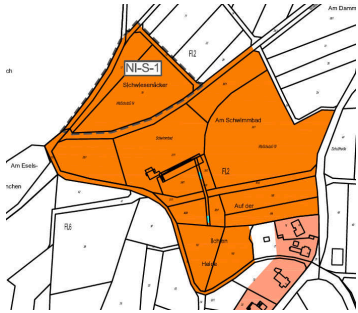
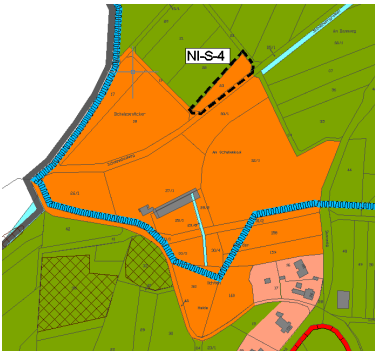
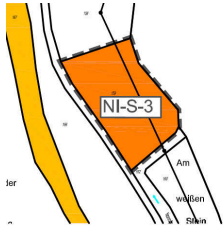
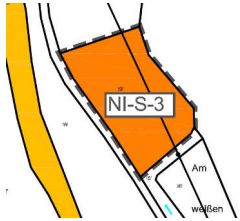
Fläche				Bestand	Bewertung		Resultat des Alternativenvergleichs			Resultat des Alternativenvergleichs		
Bezeichnung	Lage	A (ha)	Darstellung	Darstellung im FNP mit LP aus 1987	+	-	Bemerkungen	A (ha)	Darstellung	Bemerkung	A (ha)	Darstellung
NI-W-1	Im Norden des OT zwischen vorhandener Wohnbebauung und Emiggraben	3,9		Flächen für die Landwirtschaft Wiesen- und Weidewirtschaft Erhaltung und Neuanlage von Baumgruppen entlang des Emiggrabens.			Fläche wird in den VE übernommen. Festsetzungen zu Arten- und Gewässerschutz sollen in der verbindlichen Bauleitplanung getroffen werden.	3,9		Festsetzen eines Schutzstreifens reduziert die negativen Auswirkungen auf Landschaftsbild sowie Arten- und Gewässerschutz. Reduzierung aufgrund 9. Änderung FNP	2,0	
										Aufgabe der Planung im Rahmen der erneuten Offenlage wegen Überschreitung des Flächenkontingents	0	Darstellung 2. Entwurf 
	Im Osten des OT, südlich der Karl-Meisenbach Straße	1,77		Flächen für die Landwirtschaft	Westhang, gute Besonnung	Landschaftsbild, exponierte Hanglage Konflikt Immissionsschutz	Fläche entfällt, wegen möglichen Konflikt mit Gewerbebetrieb.	0				

Fläche				Bestand	Bewertung		Resultat des Alternativenvergleichs			Resultat des Alternativenvergleichs		
Bezeichnung	Lage	A (ha)	Darstellung	Darstellung im FNP mit LP aus 1987	+	-	Bemerkungen	A (ha)	Darstellung	Bemerkung	A (ha)	Darstellung
NI-W-2	Im Westen des OT unterhalb des Schloßbergs in Hanglage am Jochartweg	2,9		Flächen für die Landwirtschaft - Wiesen- und Weidewirtschaft	Arrondierung der bestehenden Wohnbebauung.	Umgestaltung Ortsrand und Landschaftsbild	Fläche wird teilweise in den VE übernommen. Nicht verfügbare Fläche (private Besitzverhältnisse) wird nicht einbezogen	1,4		NI-W-2 („Schlossblick“) wurde mittlerweile zur Rechtskraft gebracht. Die Fläche östlich davon steht nach wie vor eigentumsrechtlich nicht zur Verfügung.	1,0	
										Analog zur Planung und dem Bau einer Seniorenwohnanlage im B-Plan „Schlossblick“, Ausweisen einer Erweiterungsfläche für soziale, gesundheitliche, sportliche und kulturelle Zwecke.	1,0 Ge	Darstellung 2. Entwurf 
NI-W-3	Im Süden des OT angrenzend an die vorh. Wohn- und Mischbebauung in Hanglage	1,5		Flächen für die Landwirtschaft - Wiesen- und Weidewirtschaft	Möglichkeit der Aufwertung des defizitären Siedlungsrandes	Streuobstweise im rückwärtigen Bereich.	Wird in reduzierter Form in den VE übernommen. Damit Erhalt der Streuobstwiesen möglich.	0,6		Weitere leichte Reduzierung und Fesetsetzen einer Ausgleichfläche im Übergang zur freien Landschaft.	0,6	
NI-W-4	Im Südwesten des OT angrenzend an vorh. Wohnbebauung in Hanglage am Hainwiesenberg	1,0		Flächen für die Landwirtschaft Erhaltung und Neuanlage von Baumgruppen	Gute Erschließbarkeit durch teilw. vorhandene Infrastruktur	Geschützte Biotop (Streuobstweise) Verlust der Ortsrandeingrünung Artenschutz	Übernahme in den VE in reduzierter Form. Dadurch kann die Ortsrandeingrünung beibehalten werden.	0,6		Entfällt komplett aufgrund vorhandener schützenswerter Biotop	0	 USEN

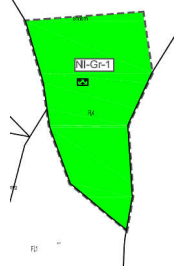
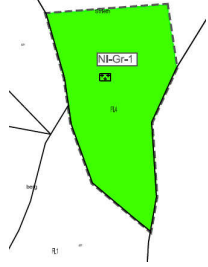
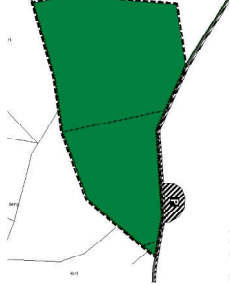


Fläche				Bestand	Bewertung		Resultat des Alternativenvergleichs Vorentwurf			Resultat des Alternativenvergleichs Entwurf und geänderter Entwurf		
Bezeichnung	Lage	A (ha)	Darstellung	Darstellung im FNP mit LP aus 1987	+	-	Bemerkungen	A (ha)	Darstellung	Bemerkung	A (ha)	Darstellung
NI-W-5	Im Westen des OT nördlich vom Schlossbergweg	0,8			Arrondierung der Siedlungsstruktur	Bestehende Grünstrukturen im westlichen Bereich	Bei Erhaltung der Grünstrukturen		Nicht Bestandteil des Vorentwurfs.	Ersatzfläche für NI-W-4.	0,8	
NI-M-1 und NI-G-1	Im Norden des OT entlang der L 3102	1,3		Flächen für die Landwirtschaft Neuanlage von Baumgruppen <u>8. Änderung FNP:</u> Mischgebiet sowie Gewerbegebiet.	Gute Erschließbarkeit. Topographie vereinfacht gewerbliche Nutzung	Auswirkung auf Ortsbild / Ortseingang	Darstellung gemäß 8. Änderung FNP Alternativenprüfung erfolgte im Zuge der FNP Änderung	2,1 GE		B-Plan für den südlichen Teil ist mittlerweile rechtskräftig. Anpassung der Darstellung im FNP.	1,3 GE	
										Aufgrund freierwerdender GE Flächen innerhalb des Siedlungsgefüges: Rücknahme der GE-Fläche und Ersetzen durch Mischfläche sowie Ausgleichsfläche um einen harmonischen Ortseingang sicherzustellen.	0,6 MI	Darstellung 2. Entwurf 



Fläche				Bestand	Bewertung		Resultat des Alternativenvergleichs			Resultat des Alternativenvergleichs		
Bezeichnung	Lage	A (ha)	Darstellung	Darstellung im FNP mit LP aus 1987	+	-	Vorentwurf			Entwurf und geänderter Entwurf		
							Bemerkungen	A (ha)	Darstellung	Bemerkung	A (ha)	Darstellung
NI-M-2	An der Schnurriggasse	0,5		Flächen für die Landwirtschaft - Wiesen- und Weidewirtschaft Neuanlage von Baumgruppen	Fläche bereits durch Parkplatznutzung vorbelastet und versiegelt	Fläche kurzfristig nicht verfügbar	Übernahme in den VE. Rechtsicherheit für bestehende Nutzung. Mittelfristige Entwicklung der Fläche möglich.	0,5		Die Fläche ist laut Aussage der Kreisverwaltung Darmstadt-Dieburg nach §34 BauGB bebaubar	0,5	
NI-S-1 NI-S-2 NI-S-4	Im Norden des OT angrenzend an den Campingplatz	0,9		Flächen für die Landwirtschaft Neuanlage von Baumgruppen			Fläche ist Bestandteil des Bebauungsplans „Campingplatz“. Ziel der Neuausweisung ist die Bestandssicherung des Campingplatzes. NI-S-2 Entfällt da eigentumsrechtlich nicht verfügbar.	0,9		Fläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Campingplatz“. NI-S-4: Flurstück Nr. 23 nun in Gemeindebesitz. Soll als Parkplatzfläche dienen um „wildes Parken“ im Sommer (Schwimmbadnutzung) zu unterbinden.	0,1	
NI-S-3	Grillhütte. Im Süden des OT am Nonroder Bach	0,5		Flächen für die Landwirtschaft - Wiesen- und Weidewirtschaft Erhalt von Baumgruppen Ökologisch wichtige und wertvolle Bereiche	-	-	Legalisierung der bestehenden Grillhütte.	0,5		Sonderfläche entfällt da Genehmigung durch HBO. Darstellung als Grünfläche mit Signatur „Grillhütte“		

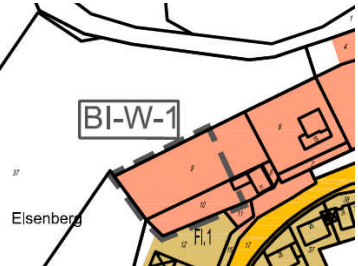
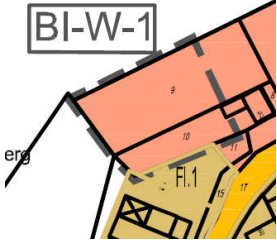


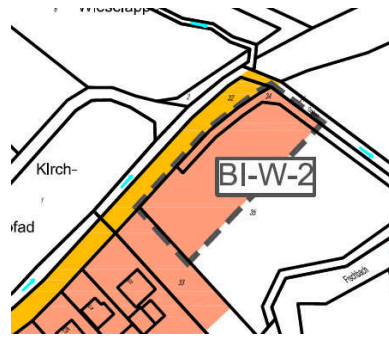
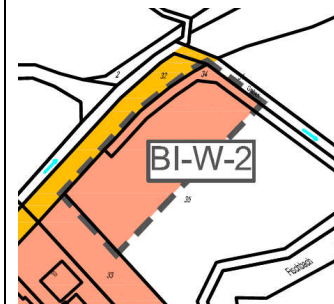
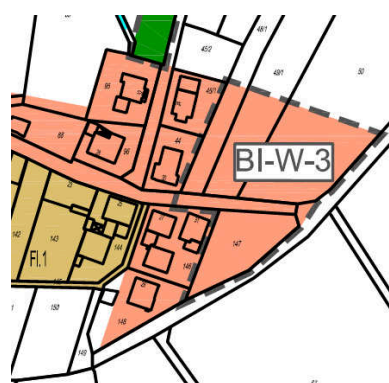
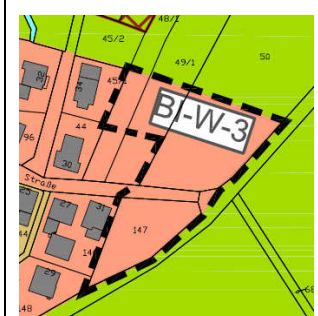
Fläche				Bestand	Bewertung		Resultat des Alternativenvergleichs			Resultat des Alternativenvergleichs		
							Vorentwurf			Entwurf und geänderter Entwurf		
Bezeichnung	Lage	A (ha)	Darstellung	Darstellung im FNP mit LP aus 1987	+	-	Bemerkungen	A (ha)	Darstellung	Bemerkung	A (ha)	Darstellung
NI-GR-1	Im äußersten Südwesten der Gemarkung Niedernhausen	3		Fläche für die Forstwirtschaft	-	-	Die Alternativenprüfung zum Bestattungswald wurde im Rahmen des Bebauungsplans durchgeführt.	3		Leichte Reduzierung im Rahmen des B-Plans wegen WSG. B-Plan ist zwischenzeitlich rechtskräftig.	2,9	

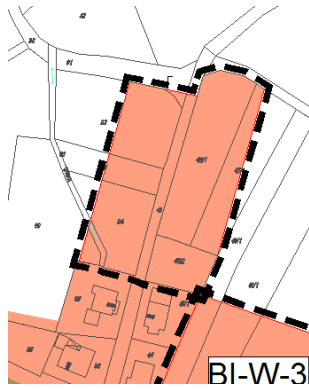
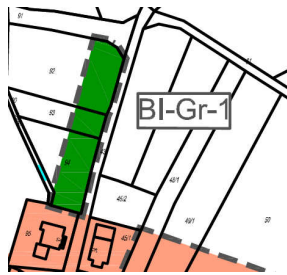
OT Lichtenberg

Es sind keine städtebaulichen Zuwachsflächen vorgesehen.

OT Billings

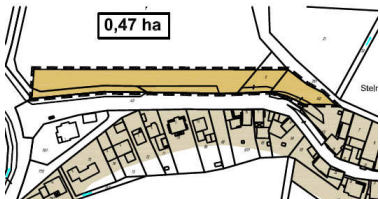
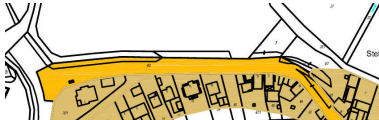
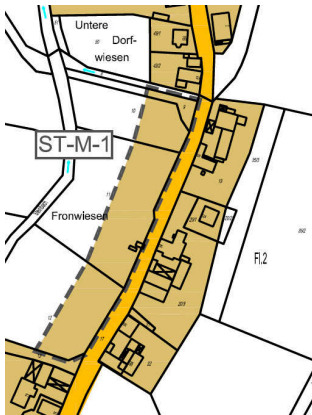
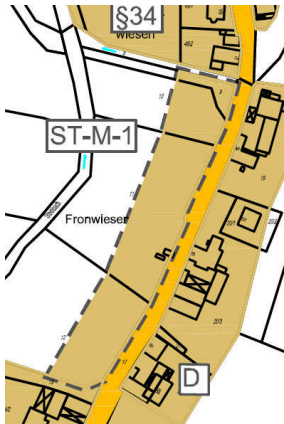
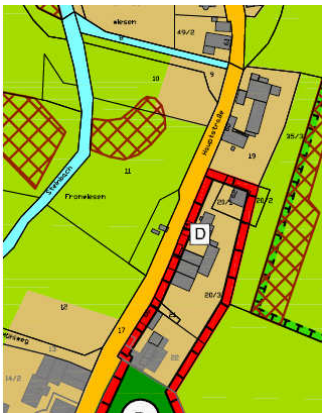
Fläche				Bestand	Bewertung		Resultat des Alternativenvergleichs			Resultat des Alternativenvergleichs		
							Vorentwurf			Entwurf und geänderter Entwurf		
Bezeichnung	Lage	A (ha)	Darstellung	Darstellung im FNP mit LP aus 1987	+	-	Bemerkung	A (ha)	Darstellung	Bemerkung	A (ha)	Darstellung
BI-W-1	Im Westen des OT, angrenzend an Wohn- und Mischbebauung, nördlich der Herrenseestraße (L 3102)	0,1		Flächen für die Landwirtschaft Erhalt von Obstbaumflächen	Arrondierung des Ortsrandes. Bereits bestehende Ortsrandeingerüstung. Fläche zur Eigenentwicklung des OT	Hohes Artenschutzrechtliches Potenzial	Übernahme in VE. Aufgrund der Kleinräumigkeit werden die Auswirkungen auf geschützte Arten als gering betrachtet.	0,1		Entfällt aufgrund der des Artenschutzpotentials	0	entfällt

Fläche				Bestand	Bewertung		Resultat des Alternativenvergleichs			Resultat des Alternativenvergleichs		
							Vorentwurf			Entwurf und geänderter Entwurf		
Bezeichnung	Lage	A (ha)	Darstellung	Darstellung im FNP mit LP aus 1987	+	-	Bemerkung	A (ha)	Darstellung	Bemerkung	A (ha)	Darstellung
BI-W-2	Im Norden des OT in Verlängerung der bestehenden Bebauung an der Herrenseestraße (L 3102)	0,3		Flächen für die Landwirtschaft Flächen für die Landwirtschaft - Wiesen- und Weidewirtschaft Erhalt von Obstbaumflächen	Flächen bereits erschlossen Annähernde Süd-Ausrichtung der zukünftigen Gebäude leicht möglich	Bestehende Obstbaumstrukturen. Beeinträchtigung des Ortseingangs Hohes Artenschutzrechtliches Potenzial	Übernahme in VE. Aufgrund der Kleinräumigkeit werden die Auswirkungen auf geschützte Arten als gering betrachtet. Festsetzungen zu Ortsrandeingrünung sollten im Rahmen eines B-Plans getroffen werden.	0,3		Reduzierung der Fläche wegen bestehender Leitungen. Fläche wird beibehalten weil notwendig zur Eigenentwicklung des OT.	0,3	
										Entfällt wegen regionalplanerischer Bedenken.	0	Darstellung 2. Entwurf 
BI-W-3	Im Osten des OT zwischen bestehender Wohnbebauung und Waldrand	0,4		Flächen für die Landwirtschaft Neuanlage von Baumgruppen	Flächen bereits z. T. erschlossen. Mittleres ökologisches und artenschutzrechtliches Potenzial.	Bestehende Bäume entlang der Straße im Osten	Fläche am besten geeignet zur Erweiterung des Ortsteils im Rahmen der Eigenentwicklung. Keine regionalplanerischen Bedenken			Reduzierung, zwei Grundstücke wurden bereits nach §34 bebaut.		

Fläche			Darstellung	Bestand	Bewertung		Resultat des Alternativenvergleichs			Resultat des Alternativenvergleichs		
Bezeichnung	Lage	A (ha)			+	-	Vorentwurf			Entwurf und geänderter Entwurf		
	Im Nordosten des OT auf bestehender Kleingartennutzung	0,5		Flächen für die Landwirtschaft - Wiesen- und Weidewirtschaft Erhalt von Bäumen	Erschließung z.T. bereits vorhanden.	Bestehende Grünstrukturen Hohes artenschutzrechtliches Potenzial. Fingerförmige Entwicklung Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	Fläche wird zugunsten von BI-W-1 bis BI-W-3 nicht weiterverfolgt da diese weniger Auswirkungen auf das Landschaftsbild haben.					
BI-Gr-1	Im Nordosten des OT	0,1		Flächen für die Landwirtschaft - Wiesen- und Weidewirtschaft	-	-	Legalisierung der Kleingartennutzung	0,1		Entfällt wegen Aufgabe der Kleingartennutzung	0	Entfällt

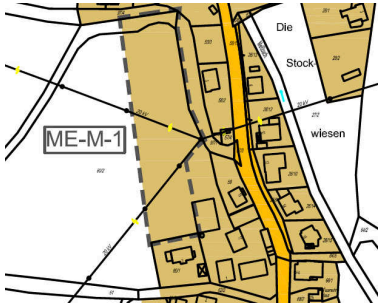
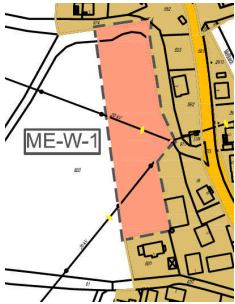
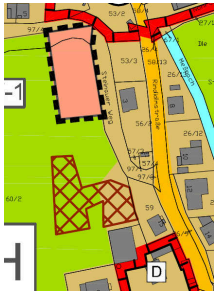
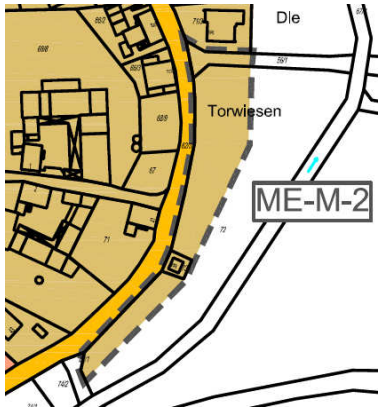
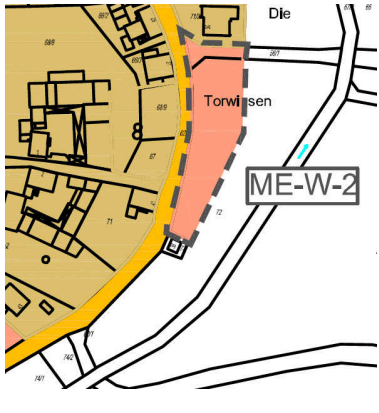
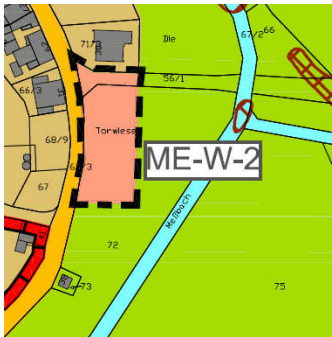


OT Steinau

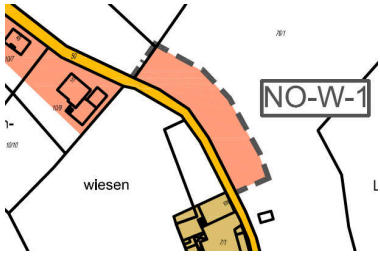
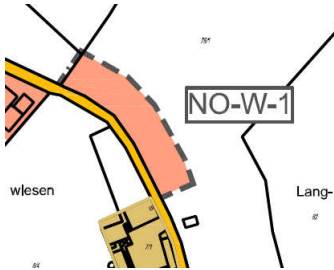
Fläche				Bestand	Bewertung		Resultat des Alternativenvergleichs Vorentwurf			Resultat des Alternativenvergleichs Entwurf und geänderter Entwurf		
Bezeichnung	Lage	A (ha)	Darstellung	Darstellung im FNP mit LP aus 1987	+	-	Bemerkung	A (ha)	Darstellung	Bemerkung	A (ha)	Darstellung
	Im Nordwesten des OT, nördlich der Hauptstraße	0,47			Fläche ist vollumfänglich erschlossen.	Bandartige Zersiedlung der Ortslage. Eingriff in das Landschaftsbild	Fläche wird nicht weiterverfolgt.	0				
ST-M-1	In der Mitte des OT an der Hauptstraße gelegen	0,5		Flächen für die Landwirtschaft - Wiesen- und Weidewirtschaft	Fläche bereits voll erschlossen. Als Baulücke innerhalb des Siedlungsgefüges anzusprechen Geringes ökologisches Potenzial	Denkmalpflegerische Bedenken. Hohe artenschutzrechtliche Bedeutung	Fläche wird als Baulückenschließung in den VE übernommen.	0,5		Entfällt bis auf zwei Bereiche aufgrund denkmalpflegerischer Bedenken.	0,1	



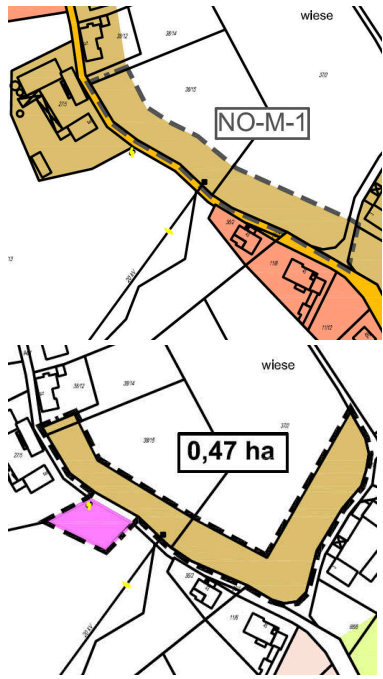
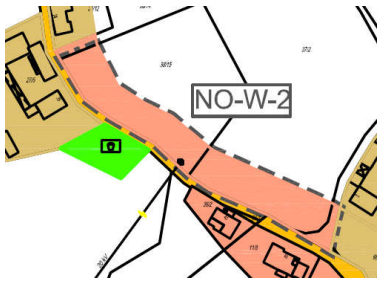
OT Meßbach

Fläche				Bestand	Bewertung		Resultat des Alternativenvergleichs Vorentwurf			Resultat des Alternativenvergleichs Entwurf und geänderter Entwurf		
Bezeichnung	Lage	A (ha)		Darstellung im FNP mit LP aus 1987	+	-	Bemerkung	A (ha)	Darstellung	Bemerkung	A (ha)	Darstellung
ME-M-1 ME-W-1	Im Nordwesten des OT angrenzend an die vorhandene Bebauung	0,5		Flächen für die Landwirtschaft - Wiesen- und Weidewirtschaft Neuanlage von Baumgruppen und -reihen	Fläche bereits z. T. erschlossen. Eingriff ins Landschaftsbild vertretbar	Im südlichen Teil: Obstbaumbestände	Zur Sicherung der Eigenentwicklung des OT: Übernahme in den VE	0,5		Rücknahme des südlichen Teilbereichs zur Erhaltung der geschützten Obstbaumbestände.	0,15	
ME-M-2 ME-W-2	Im Südosten des OT an der Rimdidimstraße	0,2		Flächen für die Landwirtschaft - Wiesen- und Weidewirtschaft Ökologisch wichtige und wertvolle Bereiche Pumpwerk	Bereits erschlossen. Mittleres ökologisches Potenzial	Ortseingangsbild wird verändert. Hohes artenschutzrechtliches Potenzial (Fledermaus)	Fläche wird in reduzierter Form in den VE übernommen. Dadurch können mögliche Höhlenbäume erhalten bleiben und die Auswirkungen auf das Ortseingangsbild werden verringert.	0,17		Weitere Reduzierung der Fläche zur Erhaltung sämtlicher Straßenbäume	0,1	

OT Nonrod

Fläche				Bestand								
Bezeichnung	Lage	Größe (ha)		Darstellung im FNP mit LP aus 1987								
NO-W-1	In der Mitte des OT angrenzend an Wohn- und Mischbebauung an der Rodensteiner Straße	0,1		Flächen für die Landwirtschaft - Wiesen- und Weidewirtschaft Erhalt von Baumgruppen	Fläche ist erschlossen und verfügbar.	Hohe Bedeutung für das Landschaftsbild Streuobstbestand	Fläche wird zur Eigenentwicklung des OT benötigt. Trotz potenzieller Konflikte, Übernahme in den VE wegen Kleinräumigkeit	0,1		Entfällt wegen geschützten Biotops	0	



Fläche				Bestand								
Bezeichnung	Lage	Größe (ha)		Darstellung im FNP mit LP aus 1987								
NO-M-1 NO-W-2	Im Südosten an der Rodensteiner Straße	0,3 0,47		Flächen für die Landwirtschaft - Wiesen- und Weidewirtschaft Quellenschutzgebiet	Bereits erschlossen Schließt an vorhandene Bebauung an Ökologisches potenzial Mittel	Vorhandener Bach Vorhandener Quellbereich Artenschutzr echtliches Potenzial mittel bis hoch	Quelle wird aufgegeben. Festsetzungen zu Bachabstand können im B-Plan getroffen werden. Übernahme in den VE	0,3		Reduziert wegen Abstand zum Bach Möglichkeit zur Eigenentwicklung ist regionalplanerisch erwünscht.	0,3	