



ORTSGEMEINDE FRONHOFEN

Verbandsgemeinde Simmern-Rheinböllen  
Rhein-Hunsrück-Kreis

**BEBAUUNGSPLAN:  
"GEISSENBITZEN"**

gemäß § 215a BauGB

Anlage 1: **Begründung** zum Bebauungsplan

(Fassung Juli 2024)



## 1. Erforderlichkeit der Planung / Aufstellungsbeschluss

### 1.1 Allgemeines

Die Ortsgemeinde Fronhofen plant die Neuausweisung von Wohnbauflächen. Dabei soll ein Flächenareal westlich der Ortslage entwickelt werden. Hierzu soll im Bereich ‚Geissenbitzen‘, eine Fläche, die derzeit landwirtschaftlich genutzt wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Der Geltungsbereich weist eine Fläche von ca. 1,5 ha auf. Der Planbereich grenzt unmittelbar an das NBG „Klopp“ und an die Ortsstraße „Klopp“ mit der dort bestehenden Bebauung an.

Anlass für die Ortsgemeinde die Ausweisung von Wohnbauflächen voranzutreiben ist die große Nachfrage nach Baugrundstücken.

Aktuell liegen 3 konkrete Anfragen für Bauplätze vor.

Da die Ortsgemeinde Fronhofen über keine eigenen Bauflächen mehr verfügt, in der Gemeinde jedoch weiterer Wohnbedarf besteht, muss dieser als dringend eingestuft werden.

Zur Deckung dieses dringenden Wohnbedarfs, der nicht im Bestand befriedigt werden kann, hat die Ortsgemeinde Fronhofen die Aufstellung des Bebauungsplans "Geissenbitzen" beschlossen. Hierdurch soll der bestehende Bedarf zügig befriedigt werden.

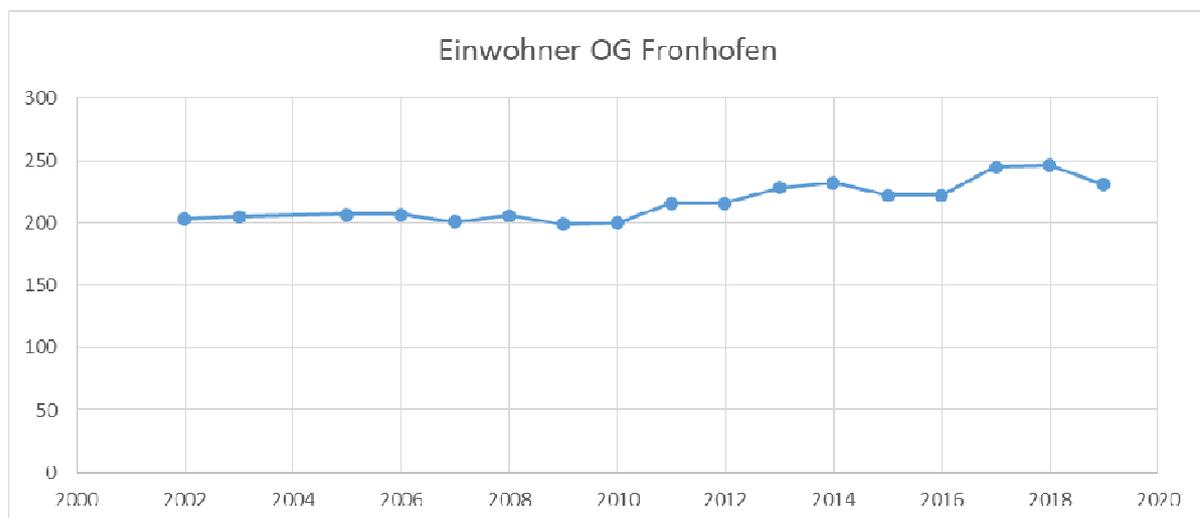
Die Größe des Plangebiets ist am längerfristigen Bedarf orientiert.

Eine abschnittsweise Realisierung der Bebauung ist nicht vorgesehen.

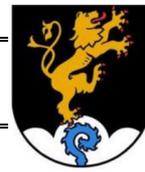
Insgesamt sollen 13 Bauplätze erschlossen werden (siehe Planzeichnung).

### 1.2 Bevölkerungsentwicklung

Nach den Daten des statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz verläuft die Bevölkerungsentwicklung von Fronhofen relativ konstant.



Quelle: statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz



### 1.3 Leerstand

Nach Info des statistischen Landesamtes sind in Fronhofen insgesamt 79 Gebäude mit 91 Haushalten vorhanden.

Hiervon steht lediglich 1 Gebäude leer. Dieser Leerstand ist in privater Hand. Die Gemeinde hat hierauf keinen Zugriff.

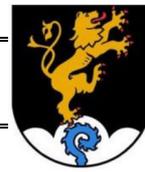
Zur Steuerung der Innenentwicklung wäre der Erwerb von zusammenhängenden Baulücken und Leerständen, die Schaffung finanzieller Anreize für die Sanierung oder die Umnutzung von leer stehenden Gebäuden bzw. die Nutzung bestehender Förderprogramme anzustreben.

Durch die Förderung „Leben mittendrin“ wurden in den letzten 3 Jahren 3 Objekte beim Ausbau von Scheunen/Mühle zu Wohnraum unterstützt, wodurch Wohnraum für 3 Familien entstanden ist.

Diese Ressourcen zur Umnutzung von Gebäuden sind jedoch jetzt ausgeschöpft

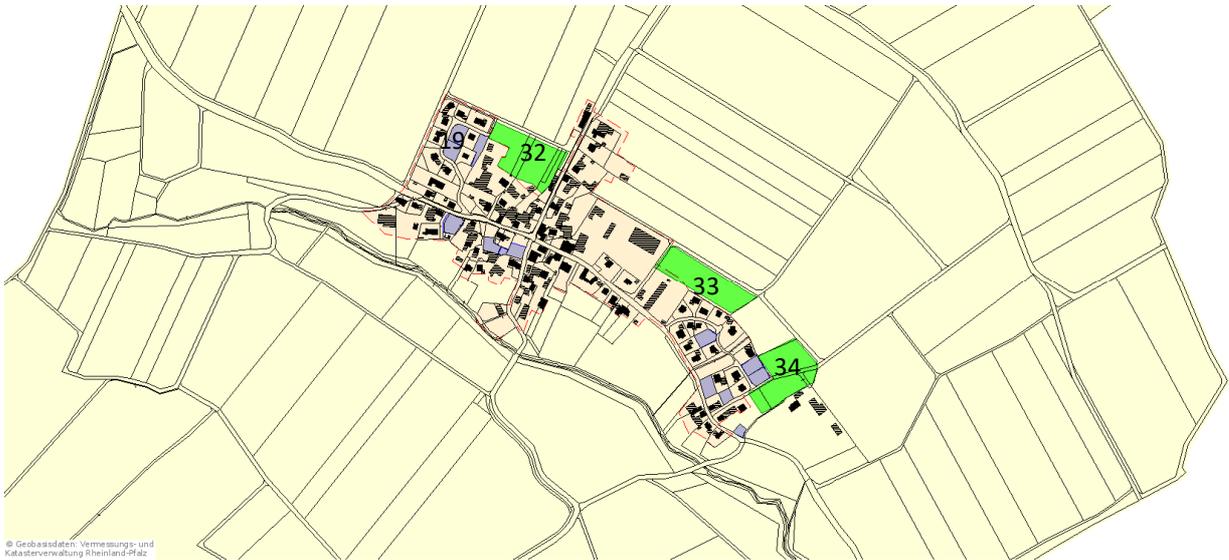
Leerstandskataster:





## 1.4 Baulücken

Überblick:



Der Gemeinderat hat sich intensiv mit der Thematik beschäftigt und musste feststellen, dass sämtliche noch freien Grundstücke von Privateigentümern vorgehalten werden und keine gemeindeeigenen Grundstücke zur Verfügung gestellt werden können.

Derzeit stehen von der Innenreserve keine öffentlichen Bauplätze für Bauwillige zur Verfügung.

Zusammenhängende Wohnbauflächen sind vollständig überbaut, größere zur Verfügung stehende Baulückenpotentiale sind nicht vorhanden.

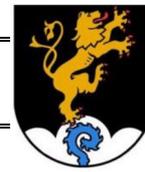
Die sich im Privatbesitz befindlichen Baulücken stehen nicht zum Verkauf.

Auch die bereits geplante Erweiterung des NBG „Im Gärtchen“ (Außenreserve 32) befindet sich im Privatbesitz. Ein Grunderwerb ist zurzeit nicht möglich.

Die Ortsgemeinde hat trotz intensiver Bemühungen keinen Zugriff auf diese Flächen

Die Außenreservefläche 33 ist nur schwer zu erschließen und steht ebenfalls nicht zum Verkauf.

Die Außenreserve 34 wird im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens überplant.



## 1.5 vorhandene Nachfragen

Im Zuge der bisherigen Informationsgespräche zum Bebauungsplan haben sich insgesamt 3 Interessenten für Bauplätze beworben. Hierbei wurden bereits konkrete Größenwünsche für die Bauplätze geäußert, die bei der möglichen Aufteilung bereits berücksichtigt wurden.

## 1.6. Erfordernis der Planung / Fazit

Nach Bewertung der Baulücken und des Leerstands sowie der Möglichkeiten der Innenentwicklung - in Verbindung mit der tatsächlichen Nachfrage bei der Ortsgemeinde nach freien Bauplätzen - verbleibt ein dringender Bedarf für Bauflächen in der Ortsgemeinde Fronhofen, der durch vorhandene Baulücken nicht gedeckt werden kann. Die vorhandenen Baulücken und Bauflächen können auch nach intensiven Bemühungen nicht aktiviert werden.

Im Besitz der Ortsgemeinde befinden sich keine Bauplätze.

Die Zahl der in Fronhofen gestellten Bauanträge ist wegen der nicht zur Verfügung stehenden Flächen seit Jahren rückläufig.

Aufgrund der konkreten Bauabsicht von derzeit min. 3 Interessenten besteht ein Bedarf für Einwohnerinnen und Einwohner sowie deren Nachkommen an neuen Wohnbauflächen.

Die Notwendigkeit des gesetzlich gesicherten Anspruches der Gemeinden auf Eigenentwicklung wird nach Grundsatz 26 des LEP IV u. a. durch den Bedarf an neuen Wohnbauflächen begründet.

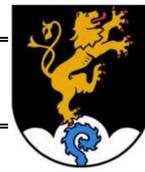
Für die Ortsgemeinde Fronhofen besteht daher der dringende Bedarf an Ausweisung von Neubauflächen, der durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Geissenbitzen" gedeckt werden soll.

## 2. Verfahrensrechtliche Aspekte

### 2.1 Aufstellungsbeschluss

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Fronhofen am 29.11.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Geissenbitzen" gefasst.

Die zulässigen baulichen und sonstigen Nutzungen der Grundstücke werden nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) rechtsverbindlich festgesetzt und bilden die Grundlage für die weiteren, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.



## 2.2 Aufstellung im beschleunigten Verfahren

Mit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 29.05.2017 wurde die Möglichkeit eröffnet, mit einem Bebauungsplan Außenbereichsflächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, in dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB einzubeziehen.

Bedingungen:

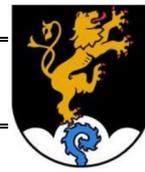
1. Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung
2. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter
3. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind
4. Die zulässige Grundfläche nach § 19 BauNVO ist kleiner als 10.000 m<sup>2</sup>

Die Grundstücksfläche des vorliegende Bebauungsplanes  $8.543 \text{ qm} \times 0,3 = 2.563 \text{ qm}$  ist geringer als die maximal zulässige Grundfläche von 10.000 qm.

Der Gesetzgeber hat nach dem Urteil über die Unanwendbarkeit des § 13b BauGB dahingehend reagiert, dass der § 215a als Ersatzregelung für den § 13b zum 01.01.2024 ins Baugesetzbuch aufgenommen wurde. Mittels des § 215a BauGB können die Verfahren, die begonnen wurden bis zum 31.12.2024 zum Abschluss gebracht werden. Voraussetzung ist allerdings nunmehr, dass die Verfahrensunterlagen um eine UVP-Vorprüfung ergänzt werden und diese UVP-Vorprüfung zu dem Ergebnis gelangt, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planungen ausgelöst werden.

Eine UVP-Vorprüfung bzw. ein Umweltbericht wurde erstellt.

Die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 215a BauGB ist somit gegeben.

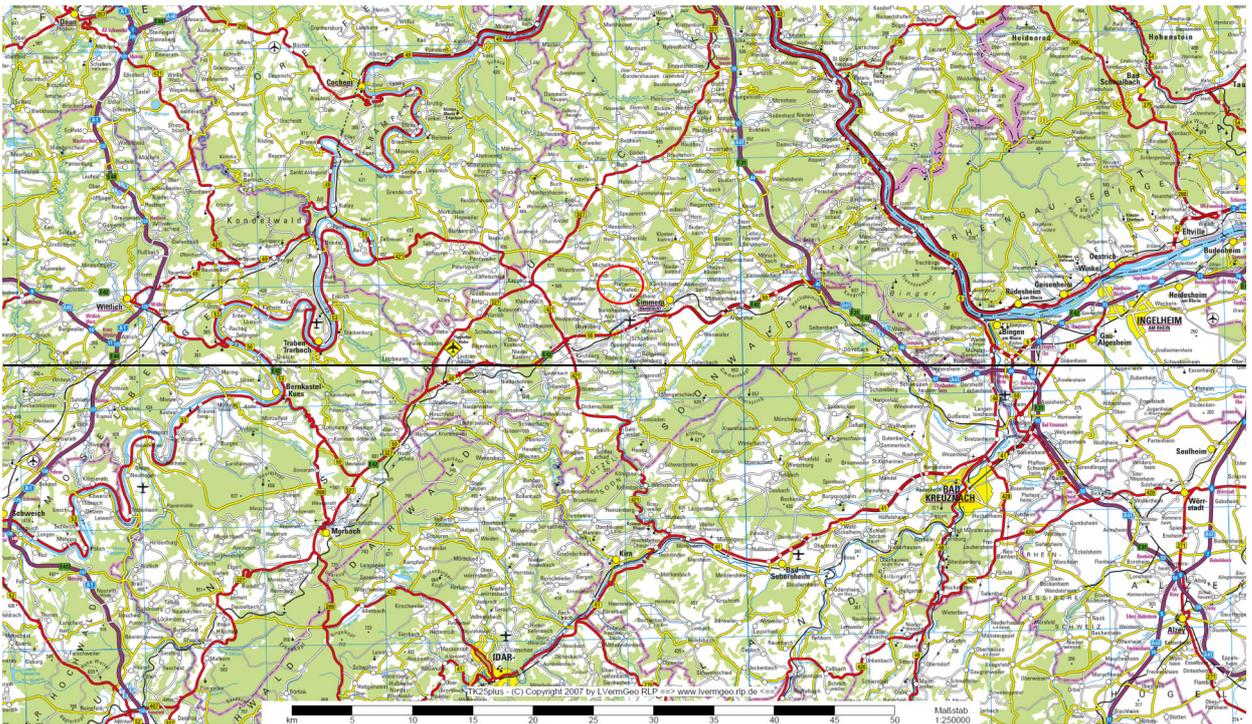


### 3. Lage im Raum

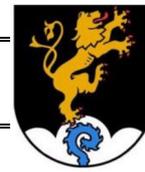
Die Ortsgemeinde Fronhofen gehört zur Verbandsgemeinde Simmern-Rheinböllen im Rhein-Hunsrück-Kreis.

Sie liegt ca. 5,0 km westlich vom Mittelzentrum Simmern (Kreis- und VG-Sitz) sowie ca. 12 km südlich vom Mittelzentrum Kastellaun (VG-Sitz) und 10 km östlich vom Mittelzentrum Kirchberg (VG-Sitz) entfernt.

Die Ortsgemeinde ist über die B50 und die schnell zu erreichende überregionale Verkehrsachse BAB 61 zu den Ballungszentren Koblenz und Mainz angebunden.



Quelle: LVermGeo.rlp.de



#### 4. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der ca. 1,5 ha umfassende Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Fronhofen.

Das Plangebiet grenzt am westlichen Rand an die vorhandene Bebauung der Ortsstraße „Klopp“ und „Am Weiher“ und am südlichen und nördlichen Rand zur freien Flur. Am östlichen Rand grenzt das Plangebiet teilweise an einen ehemaligen Ausiedlerhof, der aber nicht mehr im Vollerwerb betrieben wird.

Die Ortsgemeinde hat sich im Vorfeld des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens intensiv mit der Lage eines neuen Baugebietes beschäftigt.

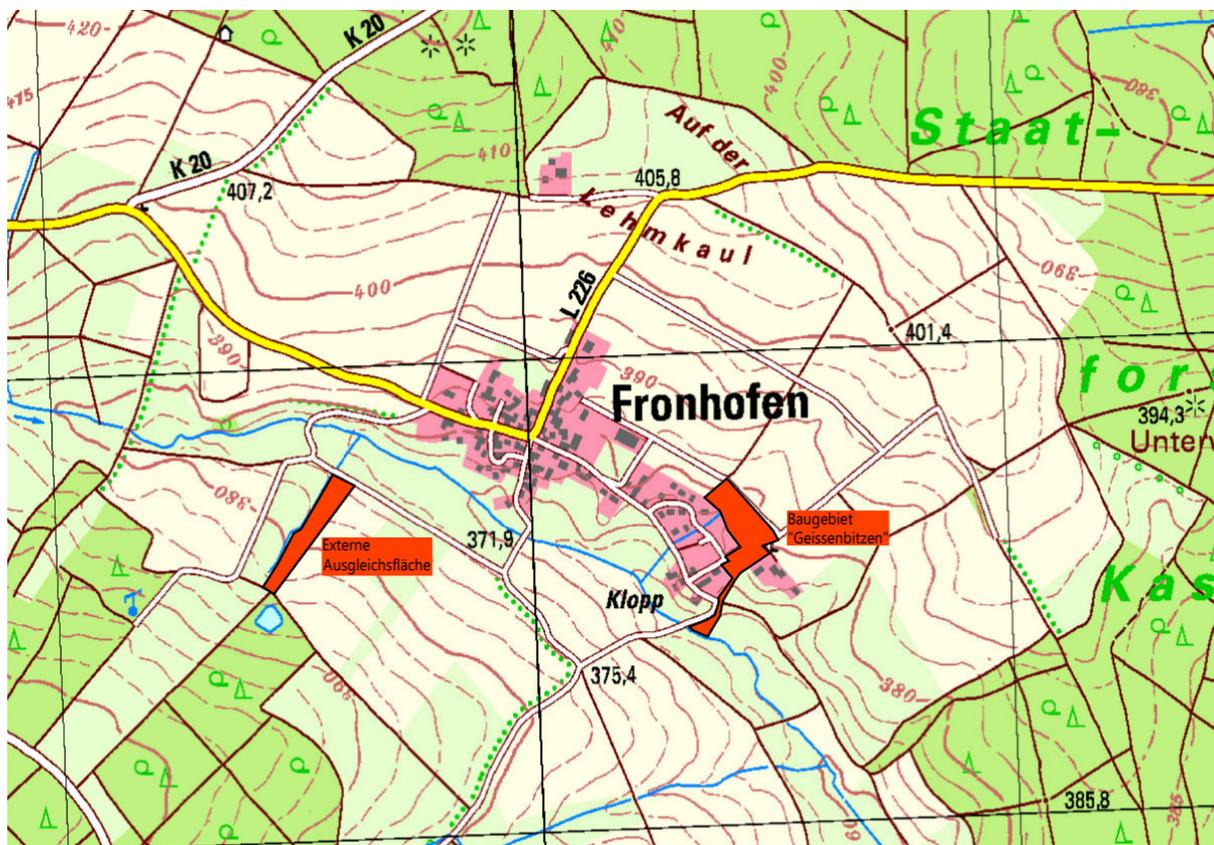
Oberste Priorität war, aufgrund der Erfahrungen mit der vorhandenen im Flächennutzungsplan ausgewiesenen geplanten Erweiterung des NBG „Im Gärtchen“, die Flächenverfügbarkeit.

Durch Ankauf kann die Ortsgemeinde über die gesamten geplanten Bauflächen verfügen.

Der alternative Standort für ein Neubaugebiet im Bereich der Außenreserve 33 (Flurstück 35) steht nicht zum Verkauf.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes „Geissenbitzen“ umfasst folgende Parzellen: Gemarkung Fronhofen, Flur 2: teilw. Parzelle 4/1 (Ausgleichsfläche), Flur 3: Parzellen: 58/1, 113/1 (teilw.), 122 (teilw.), 124 (teilw.), 144/1, 146, 147, 148 (teilw.), Flur 4: Parzellen: 53 (teilw.) und Flur 5: Parzellen 54/4, 54/5 (teilw.), 80 (teilw.)

Übersicht:



Quelle: LVermGeo.rlp.de



## 5. Übergeordnete Planungen

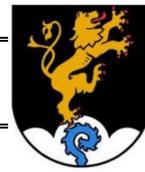
### 5.1 Vorgaben übergeordneter Planungen/vereinfachte raumordnerische Überprüfung

Die Ortsgemeinde Fronhofen gehört zur Verbandsgemeinde Simmern-Rheinböllen und liegt im Rhein-Hunsrück-Kreis. Für die Ortsgemeinde und das Plangebiet werden in den einzelnen Programmen und Plänen der Raumordnung und Landesplanung folgende Vorgaben und Aussagen gemacht:

#### **Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz - LEP IV (Stand: Oktober 2008)**

Im LEP IV werden für die Ortsgemeinde Fronhofen folgende Vorgaben und Entwicklungsziele benannt:

- Raumstrukturgliederung: Ländlicher Bereich mit disperser Siedlungsstruktur, (Bevölkerungsanteil in OZ/MZ  $\geq$  33 %)
- Regionale Grünzüge: weit außerhalb landesweit bedeutsamer Bereich für den Freiraumschutz,
- Landschaftstyp: waldbetonte Mosaiklandschaft,
- Erholungs- und Erlebnisräume: angrenzend an Soonwald: Großflächige Waldlandschaft auf Gebirgskamm mit sehr hoher Landschaftsbildqualität
- historische Kulturlandschaften: Hunsrück, keine Landesweit bedeutsame historische Kulturlandschaft
- Biotopverbund: keine Kernfläche, keine Verbindungsfläche
- Grundwasserschutz: keine besondere Aussage,
- Hochwasserschutz: keine besondere Aussage,
- Klima: keine besondere Aussage, Siedlungsgebiet
- Landwirtschaft: Ländlicher Raum, randlich landesweit bedeutsamer Raum für die Landwirtschaft,
- Forstwirtschaft: Ländlicher Raum, randlich Waldfläche mit besonderen Schutz- und Erholungsaspekten,
- Rohstoffsicherung: keine besondere Aussage,
- Erholung und Tourismus: ländlicher Raum
- erneuerbare Energien: randlich landesweit bedeutsame Räume hoher Windhoffigkeit

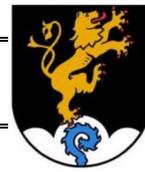


## Regionaler Raumordnungsplan „Mittelrhein-Westerwald“ (RROP 2017)

Nachfolgend werden ergänzend zum Landesentwicklungsprogramm IV die planerischen Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplans „Mittelrhein-Westerwald“ für die Ortsgemeinde Fronhofen dargestellt:

- Raumstrukturgliederung: Ländlicher Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur
- Raum- und Siedlungsstrukturentwicklung: Schwerpunktsentwicklungsraum
- Zentrale Orte und Versorgungsbereiche: Mittelzentren Simmern und Kastellaun,
- Regionale Grünzüge, Klima, Regionalparke: Keine besondere Aussage,
- Biotopverbundräume und Wildtierkorridore: randlich Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund,
- Radonpotenzial: Erhöhtes Radonpotenzial (>40-100 kBqm<sup>3</sup>)
- Erholung und Tourismus: keine Angaben
- Historische Kulturlandschaften: randlich regional bedeutsame historische Kulturlandschaft
- Windenergie: randlich Konzentrationsfläche Wind FNP
- Planungsbedürftige Räume: kein Raumnutzungskonzept vorhanden
- Grundwasserchemie, Landwirtschaft: Randlich Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft,

Durch den Bebauungsplan werden die Ziele und Vorgaben der Regional- und Landesplanung nicht beeinträchtigt.

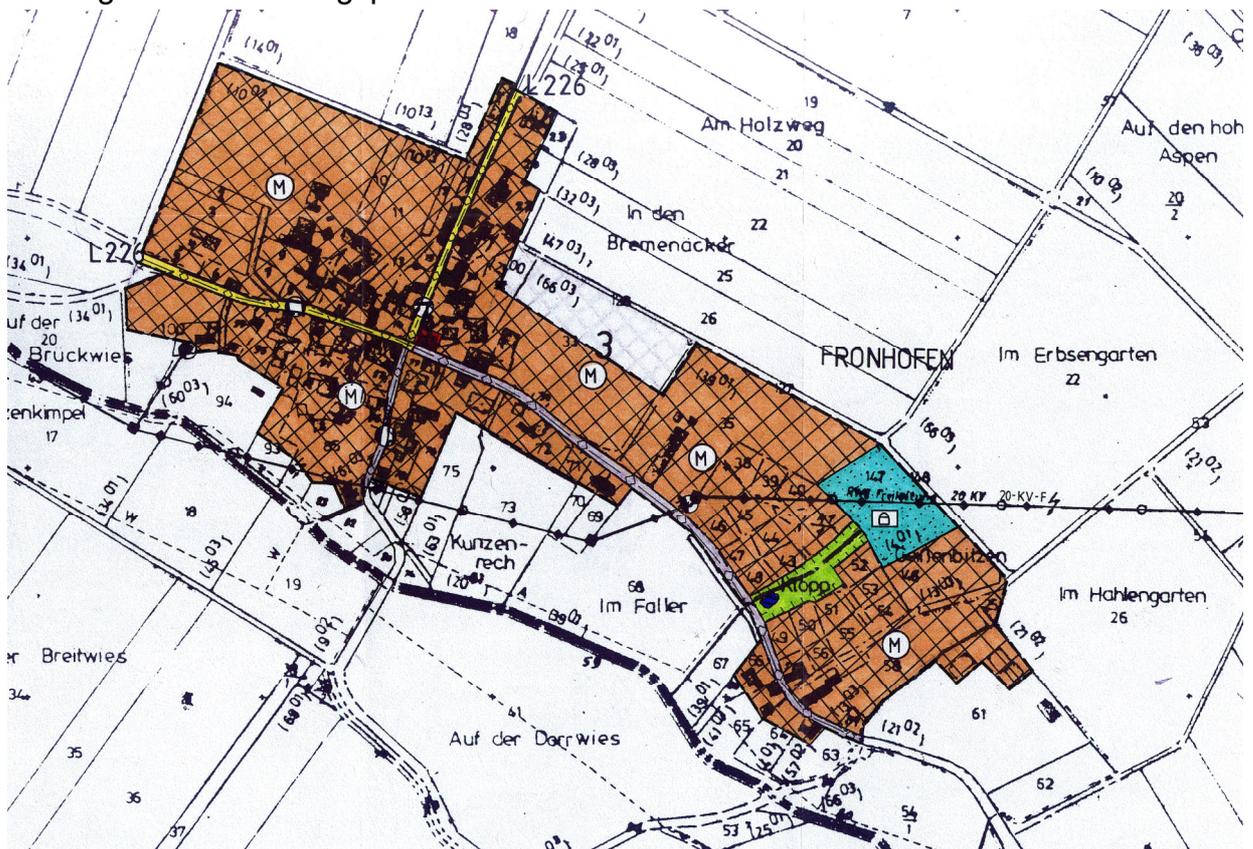


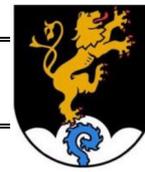
## 5.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Simmern-Rheinböllen stellt für den Geltungsbereich eine „Gemischte Baufläche“ dar.

Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der laufenden Fortschreibung entsprechend angepasst.

Auszug Flächennutzungsplan:





## 6. Planungs- und Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Art der baulichen Nutzung "allgem. Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Beim Maß der baulichen Nutzung wird die **Zahl der Vollgeschosse** auf maximal **2** festgesetzt.

Über die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse hinaus werden weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen bezüglich des Maßes der baul. Nutzung getroffen: so beträgt die Grundflächenzahl (**GRZ**) 0,3 und die Geschoßflächenzahl (**GFZ**) 0,6.

Die Festsetzung der **maximalen Firsthöhe** erfolgt um die Höhenentwicklung der Baukörper in Grenzen zu halten und eine Einbindung in das Ortsbild sowie eine höhenmäßige Weiterführung der bisher angrenzend stehenden Wohngebäude zu gewährleisten. Überdimensionierte Baukörper werden somit ausgeschlossen.

Bei der Errichtung der Gebäude darf eine Traufhöhe von 7,00 m und eine Firsthöhe von 9,50 m nicht überschritten werden.

Bezugspunkt:

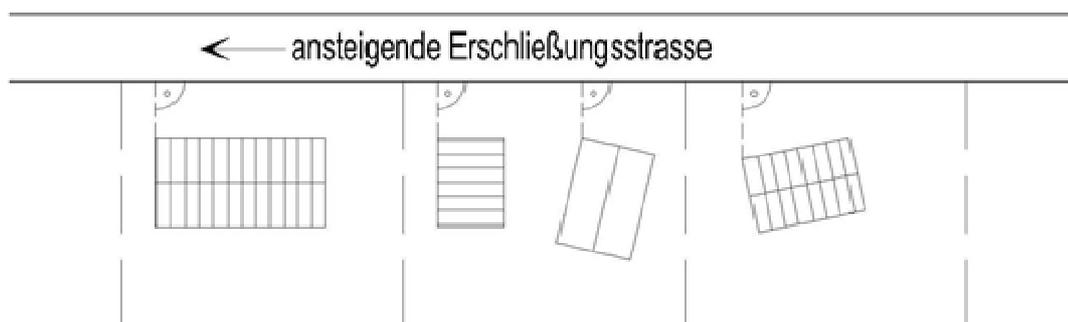
Unterer Bezugspunkt: bei bergseitiger Erschließung der höchste Punkt der anliegenden Straßengradiente (Straßenmittelachse, siehe hierzu die Höhenangaben in der Planzeichnung) gegenüberliegend zum Gebäude (gemessen wird im rechten Winkel von der Straßen- bzw. Gehwegskante aus),

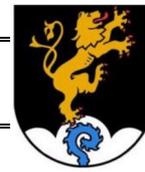
siehe nachfolgende System-Skizze „Lage des unteren Bezugspunktes“

Bei Eckgrundstücken ist als Bezugspunkt die höhergelegene Straße maßgebend  
Bei talseitiger Erschließung der höchste Punkt des unmittelbar an das Gebäude angrenzenden Urgeländes.

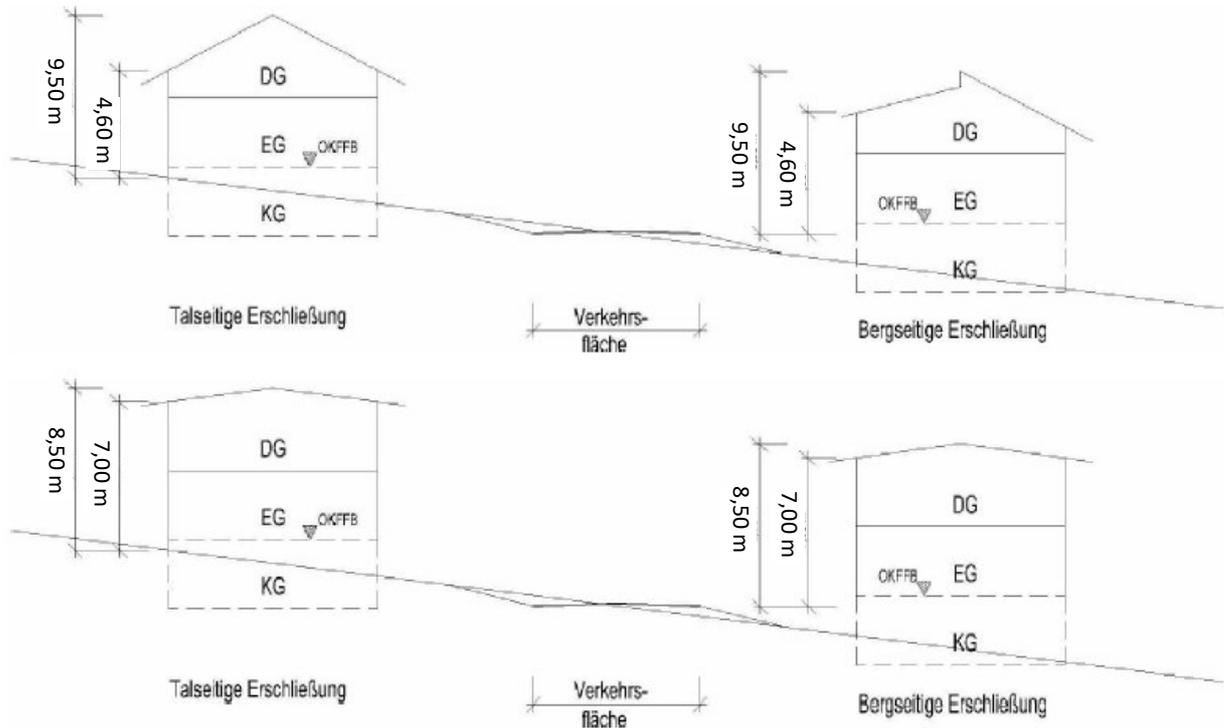
Oberer Bezugspunkt: Für die Traufhöhe: Außenkante der Dachhaut im Schnittpunkt mit der Außenkante der Außenwand, für die Firsthöhe/Gebäudehöhe : Oberkante der Dachhaut im First (bzw. Oberkante der äußeren Dachhaut); siehe System-Skizze „Bebauung“

System – Skizze / „Lage des unteren Bezugspunktes“





### System – Skizze / „Bebauung“



### 6.3 Bauweise

Im Plangebiet wird die **offene Bauweise** (§22 (1) BauNVO) festgesetzt, die durch einen seitlichen Grenzabstand gekennzeichnet und dessen nähere Bestimmung in der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz enthalten ist. Es dürfen nur Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden.

Die Festlegung überbaubarer Grundstücksflächen durch **Baugrenzen** ermöglicht den zukünftigen Bauherren einen gewissen Gestaltungsspielraum bei der Anordnung ihrer Gebäude auf den Grundstücken.

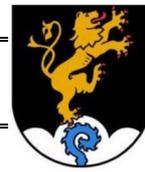
Die als Freiflächen auf den Grundstücken verbleibenden Restflächen (ohne Höfe und Zufahrten) müssen eingegrünt werden.

Gleichzeitig leistet die ergänzende Bepflanzung der an der nordöstlichen Bebauungsgrenze festgesetzten Pflanzfläche als 4,00 m breiter Gehölz-Schutzstreifen einen ökologischen Beitrag dazu.

**Nebenanlagen** und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine Nebenanlage je Baugrundstück, bis 50 cbm umbauten Raumes ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m freizuhalten, dieser ist kein notwendiger Stellplatz gem. § 47 LBauO.

Stellplätze und Einfahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, für den durch die Nutzung verursachten Bedarf, zulässig (§ 12 BauNVO).



## 6.4 Dachform

Die **Dachform** sowie die **Firstrichtung** sind freigestellt.

Geneigte Dächer dürfen lediglich keine höhere Dachneigung als 48° aufweisen

## 7 Grundzüge der Planung / Technische Infrastruktur

### 7.1 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Gemeindestraße "Klopp".

Die Anbindung an das klassifizierte Straßennetz ist über vorhandene Ortsstraßen gewährleistet und ausreichend dimensioniert.

Die im Zuge der Erschließung sich ergebenden Abtrags- und Auftragsböschungen sowie die Betonrückenstützen der Bordsteine sind auf den späteren privaten Baugrundstücken zu dulden.

Der Flächenverbrauch für die Erschließungsstraßen der zur Verfügung stehenden Fläche wurde im Vorfeld der Maßnahme in mehreren Varianten untersucht und optimiert.

Vor Baubeginn sind alle Ver- und Entsorgungsträger zu koordinieren.

Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten oder es sind entsprechende Schutzeinrichtungen zu installieren.

### 7.2 Wasserversorgung

Die ausreichende Versorgung des Plangebiets mit Trink- und Brauchwasser wird durch Anschluß an das bestehende Netz der Ortsgemeinde Fronhofen erfolgen. Bei der im Anschluß an die Bebauungsplanung folgenden Ausbau- und Erschließungsplanung wird die Verfügbarkeit ausreichender Wassermengen zur effektiven Brandbekämpfung sichergestellt.

### 7.3 Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser wird über die vorhandenen Abwasserleitungen in der Ortsstraße „Am Weiher“ dem Ortsnetz und schließlich dem Schmutzwassersammler zugeführt, der das Abwasser zur Kläranlage Ravengiersburg transportiert.

Das Regenwasser gelangt über einen Regenwasserkanal zu einem namenlosen Vorfluter (Parzelle 144/1). Von dort wird es zu Parzelle 54/2 geleitet, wo es in einem offenen Erdbecken zurückgehalten und schließlich gedrosselt zum Bieberbach einem Gewässer 3. Ordnung abgeleitet wird.

Anfallendes Oberflächenwasser kann zusätzlich auf dem Grundstück in Zisternen gesammelt und zur Gartenbewässerung und/oder Brauchwassernutzung verwendet werden. Die Nutzung als Brauchwasser für häusliche Zwecke ist der VG Simmern-Rheinböllen anzuzeigen.

**Hinweis:** Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund mittels Sickergruben, Rigolen, Sickerrohren, zentraler Muldenversickerung oder anderer techni-



scher Einrichtungen bedarf, im Gegensatz zu einer breitflächigen Versickerung unter Ausnutzung der Reinigungsleistung der belebten Oberbodenschicht, einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

### **7.3 Stromversorgung**

Die Stromversorgung für das Plangebiet wird mittels Anschluß an das bestehende Ortsnetz der Ortslage Fronhofen erfolgen.

### **7.4 Beleuchtung**

Die Auslegung der Beleuchtung hat gem. den aktuellen Richtlinien zu erfolgen. Die Wahl des Leuchtmittels ist unter energetischen Gesichtspunkten zu prüfen. Es sind insektenfreundliche Lichtfarben zu wählen.

### **7.5 Drainagewasser**

Bei Drainagewasser handelt es sich gem. gesetzlicher Definition nicht um Abwasser, für welches die Verbandsgemeinde gem. § 57 LWG beseitigungspflichtig sind. Die Eigentümer und Bauherren dürfen somit anfallendes Drainagewasser nicht in die Abwasserkanäle einleiten.

Für möglicherweise anfallendes oberflächennahes Schichtenwasser besteht somit ebenfalls keine Ableitungsmöglichkeit.

### **7.6 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung ist durch die Rhein-Hunsrück-Entsorgung (Anstalt des öffentlichen Rechts)sichergestellt. Die Erschließungsstraßen sind so angelegt, dass ein 3-achsiges Müllfahrzeug sie befahren kann.

## **8. Starkregenereignisse**

Aufgrund der Topografie kann ohne Schutzmaßnahmen Außengebietswasser bzw. Oberflächenwasser angrenzender Flächen aus nördlicher Richtung zum Baugebiet fließen. Aus diesem Grund wird in der der Grünfläche oberhalb des Baugebietes eine Mulde angelegt, die anfallendes Außengebietswasser in die Regenwasserkanalisation ableitet.

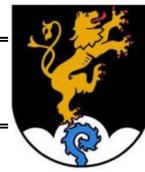
Von dort gelangt das Regenwasser über offene Mulden zur Rückhaltung am Bieberbach.

Sollte die Regenwasserkanalisation durch Starkregen überlastet sein, läuft das anfallende Oberflächenwasser über die natürliche Geländesenke der Bebauung ab.

In diesem Bereich wird eine nicht bebaubare Grünfläche festgesetzt.

Schäden an der Bebauung können so vermieden werden.

Der Abfluss bei Starkregen innerhalb des Baugebietes erfolgt über die Verkehrsflächen, die mit umgekehrten Dachprofil ausgebildet werden.



## 9. Grünung

Ein Schwerpunkt der grünordnerischen Maßnahmen wird die Herausbildung eines neuen Ortsrandes sein. Dabei gilt es, einen harmonischen Übergang der Bebauung zur angrenzenden freien Landschaft zu schaffen. Bei der Grüngestaltung soll in Anlehnung an die vorhandene Vegetation eine ansprechende Grüncharakteristik herausgearbeitet werden.

Ein wichtiger Belang ist – neben den ökologischen Aspekten - die Einbindung des Plangebiets in das Landschaftsbild.

Um eine Einbindung zu gewährleisten, sind grünordnerische Maßnahmen sowohl auf den privaten als auch innerhalb der öffentlichen Flächen vorgesehen.

Die Eingrünung der privaten Grundstücke durch hecken- und strauchartige Bepflanzungen soll die Dominanz der Baukörper verringern.

Im Plangebiet wurden intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen kartiert.

Weitere grünordnerische Maßnahmen wie Minimierung der Versiegelung, Oberflächengestaltung von Zufahrten und Stellplatzflächen haben in erster Linie ökologische Funktion.

## 10. Umweltbericht und Artenschutzrechtliche Einschätzung

Im Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz und Artenschutzrechtlicher Vorprüfung werden folgende Umweltmaßnahmen festgesetzt:

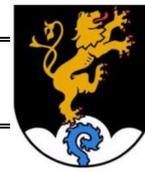
- Sammlung des von den Dachflächen ablaufenden Niederschlagswassers
- Rodung von Bäumen und Sträuchern im Zeitraum vom 30. September bis zum 1. März des Folgejahrs
- Untersuchung von Baumhöhlen auf Tierbesatz
- Absuchen des Bieberbach-Ufers im Bereich des geplanten Rückhaltebeckens
- Begrünung der privaten Grundstücksflächen
- Randeingrünung des Plangebiets
- Gestaltung der öffentlichen Grünflächen
- Erhalt der Baumreihe entlang des Wirtschaftswegs 148
- Gestaltung des Regenrückhaltebeckens
- Planexterne Ausgleichsmaßnahme:

Umwandlung einer Energieholzkultur in eine mäßig artenreiche Glatthaferwiese mit Obst- oder Wildobstbäumen

Aus der Bilanzierung ist zu entnehmen, dass durch die beschriebenen Maßnahmen, die durch das Baugebiet entstehenden Eingriffe vollständig ausgeglichen werden können

Die gesamten Umweltbelange sind im beigefügten Umweltbericht beschrieben und bewertet.

## 11. Flächenstatistik



Gesamtgröße Plangebiet (inkl. landespfl. Ausgleichsflächen)	ca. 25.217 m <sup>2</sup>	100,00 %
Grünflächen / landespfl. Ausgleichsflächen im Planbereich	ca. 14.982 m <sup>2</sup>	59,41 %
Verkehrsflächen	ca. 1.065 m <sup>2</sup>	4,22 %
Mulden/Entwässerungseinrichtungen	ca. 627 m <sup>2</sup>	2,49 %
Bauland Hinweis: die Nettobaufläche im Sinne § 19, Abs.2 BauNVO beträgt: 8.543 m <sup>2</sup> x 0,3 = <b>2.563 m<sup>2</sup></b>	ca. 8.543 m <sup>2</sup>	33,88 %

## 12. Schalltechnisches Gutachten

Durch das Ingenieurbüro Pies wurde ein Schallgutachten erstellt.

Dieses berücksichtigt zum einen die umliegenden Windenergieanlagen, zum anderen einen zurzeit nicht bewirtschafteten landwirtschaftlichen Betrieb in der Nähe des Plangebietes.

Da der Landwirt Angaben zu seinem derzeit ruhenden Betrieb verweigerte wurden Annahmen getroffen, um einen möglichen landwirtschaftlichen Betrieb abzubilden. Die Berechnung kam zu dem Ergebnis, dass insbesondere zur Nachtzeit auch durch eine Nutzungsannahme für den landwirtschaftlichen Betrieb Überschreitungen nicht ausgeschlossen werden können.

Ohne den Landwirtschaftlichen Betrieb würden die Vorgaben der TA Lärm (allgemeines Wohngebiet 40 dB(A)) auch nachts eingehalten.

Im Rahmen einer konservativen Betrachtungsweise sowie der späteren zivilrechtlichen Anforderungen des Bauherrn, wurde der maßgebliche Außenlärm nach der neuen DIN 4109 aus dem Jahr 2018 berechnet.

Dabei wird der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend der DIN 4109 für Tag (06:00 bis 22:00 Uhr) oder Nacht (22:00 bis 06:00 Uhr), aus den zugehörigen Beurteilungspegeln für die entsprechenden Geräuscharten ermittelt.

Den errechneten maßgeblichen Außenlärmpegel, unter Berücksichtigung der Vorgaben der DIN 4109, 2018 zeigt die Rasterlärnkarte des Gutachtens im Anhang 9.1 für die Tageszeit und 9.2 für die Nachtzeit für das Obergeschoss.

Wie den Plänen des beigefügten Schalltechnischen Gutachtens des Büros Pies zu entnehmen ist, liegen im Plangebiet Lärmpegelbereiche von I bis III vor.

Zum Schutz der Innenrichtwerte schutzbedürftiger Räume im Sinne der DIN 4109 sind Anforderungen an die Außenbauteile zu realisieren.



Diese ergeben sich aus den entsprechenden Raumabmessungen und dem maßgeblichen Außenlärmpegel.

Anhand der Pegelbereiche sind in Abhängigkeit der Raumarten und Nutzungen die resultierenden Schalldämmmaße ( $R'_{w,ges}$ ) und hieraus die bewerteten Schalldämmmaße ( $R'_w$ ) der jeweiligen Einzelbauteile wie Wände, Fenster und Dächer abzuleiten. Eine detaillierte Festlegung der erforderlichen Schalldämmmaße ( $R'_w$ ) der Außenwände, der Dächer und der Fenster, ist erst bei genauer Kenntnis der jeweiligen Raumabmessungen und geplanten Bausubstanz möglich.

Die Anforderungen an den passiven Lärmschutz sind nach dem Kapitel 4.4.1 der DIN 4109-2 /6/ Formel 33 im Zuge des Baugenehmigungs-/Freistellungsverfahrens für konkret geplante Gebäude entsprechend der anliegend berechneten Lärmpegelbereiche durch den beauftragten Planer/Sachverständigen zu überprüfen.

Hinweis: Bei den Lärmpegelbereichen I bis III kann mit üblichen Baumaterialien, die der gültigen Wärmeschutzverordnung entsprechen, die Anforderungen der DIN 4109 erreicht werden. Sie müssen allerdings überprüft werden

### 13. Kostenschätzung

Überschlägige Schätzung der Kosten:

Bebauungsplanverfahren	ca.	20.000,- €
Event. Gutachten (Archäologie, Kampfmittel u. ä.)	ca.	5.000,- €
Erschließungsstraße inkl. Nebenkosten	ca.	220.000,- €
Kanalbau (inkl. Rückhaltung und NK)	ca.	335.000,- €
Wasserversorgung	ca.	67.000,- €
Pflanzmaßnahmen Grün-/Ökoflächen	ca.	5.000,- €
Grunderwerb	ca.	100.000,- €
Kataster/Vermessung:	ca.	<u>15.000,- €</u>
Gesamtkosten	ca.	767.000,- €

aufgestellt: September 2024

Fronhofen, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Ortsbürgermeister)