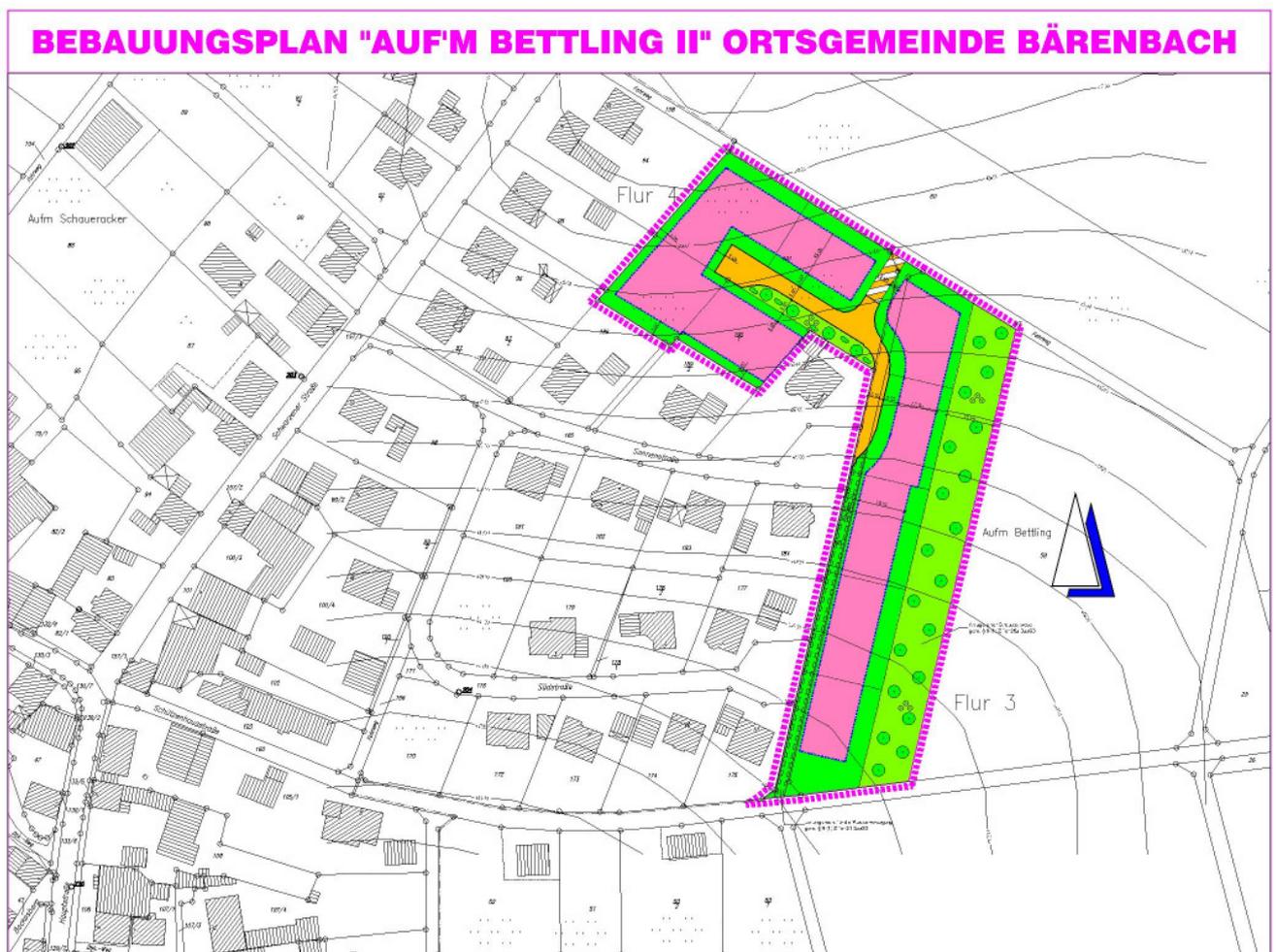


**ORTSGEMEINDE BÄRENBACH**  
**VERBANDSGEMEINDE KIRCHBERG**

**B e g r ü n d u n g**  
**zum Bebauungsplan**

**„Auf'm Bettling II“**

**einschließlich Umweltbericht und Fachbeitrag Naturschutz**



Endgültige Fassung gem. § 2 a BauGB

---

## **Inhaltsverzeichnis:**

---

### **1. Aufgabenstellung**

### **2. Situationsbeschreibung**

**2.1. Ziel und Zweck der Planung**

**2.2. Lage und Größe des Plangebietes**

**2.3. Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg**

### **3. Umweltbericht**

### **4. Landschaftsplanung in der Bauleitplanung (Fachbeitrag Naturschutz)**

**4.1. Standortbedingungen / Grundlagenermittlung / Bestandsermittlung**

**4.2. Voraussichtliche Entwicklung von Natur und Landschaft / Natürliches Wirkungsgefüge**

**4.3. Bewertung / Empfindlichkeit und Entwicklungsmöglichkeiten der betroffenen Potentiale**

### **5. Planinhalte**

**5.1. Städtebauliche Zielvorstellung**

**5.2. Erschließung**

**5.3. Bauliche Nutzung**

**5.4. Landespflegerische Zielvorstellung**

**5.5. Landespflegerische Festsetzungen**

**5.6. Flächenbilanzierung**

**5.7. Verwendung von Erdaushub**

### **6. Wasserver- und Entsorgung**

**6.1. Wasserversorgung**

**6.2. Entwässerung**

### **7. Immissionssituation**

### **8. Kosten**

## 1. Aufgabenstellung

In der Gemeinde Bärenbach besteht dringender Wohnlandbedarf, die Ortsgemeinde besitzt keine eigenen Bauplätze mehr, des weiteren kann der Bedarf nicht über private Flächenverkäufe gedeckt werden. Begünstigt wird die starke Nachfrage nach Wohnland durch die Nähe zur B 50 und dem Flughafen Hahn. Um jungen Familien und weiteren Bauwilligen Wohnbauland zur Verfügung zu stellen, beschloss der Gemeinderat die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes.

Ziel des geplanten Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines ca. 1,08 ha großen allgemeinen Wohngebietes zur städtebaulichen Ordnung und zur Arrondierung der gesamten räumlichen Situation. Dabei werden die vorhandenen Landschaftsstrukturen berücksichtigt.

## 2. Situationsbeschreibung

### 2.1 Ziel und Zweck der Planung

Die Ortsgemeinde Bärenbach beabsichtigt für Ihren Eigenbedarf entsprechende Baulandflächen auszuweisen. Die Gemeinde verfügt über keine eigenen Baulandflächen mehr, die Bauwilligen zur Verfügung gestellt werden können.

Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist es, dem Bedürfnis der vorliegenden Baulandanfragen der Bürger angepasst, die Ortserweiterung zu steuern und zu regeln.

### 2.2 Lage und Größe des Plangebietes

Das ca. 1,08 ha große geplante Wohnbaugebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Bärenbach und grenzt westlich unmittelbar an das vorherige Neubaugebiet „Aufm Bettling“ an. Begrenzt wird das geplante Baugebiet nördlich durch einen Wirtschaftsweg. Östlich befindet sich die freie Feldflur. Südlich wird das Baugebiet durch einen Wirtschaftsweg vom Offenland abgegrenzt. Visuell betrachtet handelt es sich beim Plangebiet um eine plateauartige Fläche, die eine mittlere Neigung im Längsgefälle von Nord nach Süd aufweist. Das für die Planung vorgesehene Gebiet wird zur Zeit überwiegend als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Die Plangebietsfläche liegt in der Gemarkung Bärenbach, Flur 4 und 3, sie umfasst folgende Flurstücke:

Flur 4: 190/1 tlw., 191

Flur 3: 59 tlw., 96 (Weg)

Die Größe des gesamten Bebauungsplans beträgt ca. 1,08 ha. Davon sind als Ausgleichsfläche für den Eingriff ca. 0,25 ha an öffentlichen Grünflächen ausgewiesen.

Als Verkehrsfläche werden ca. 0,07 ha festgesetzt. Als Nettobaulandfläche verbleiben ca. 0,76 ha.

Die Flächen befinden sich teilweise im Besitz der Ortsgemeinde, allerdings wurden Vorverträge zum Ankauf des größten Flächenanteils vereinbart, ein Umlegungsverfahren erübrigt sich dadurch.

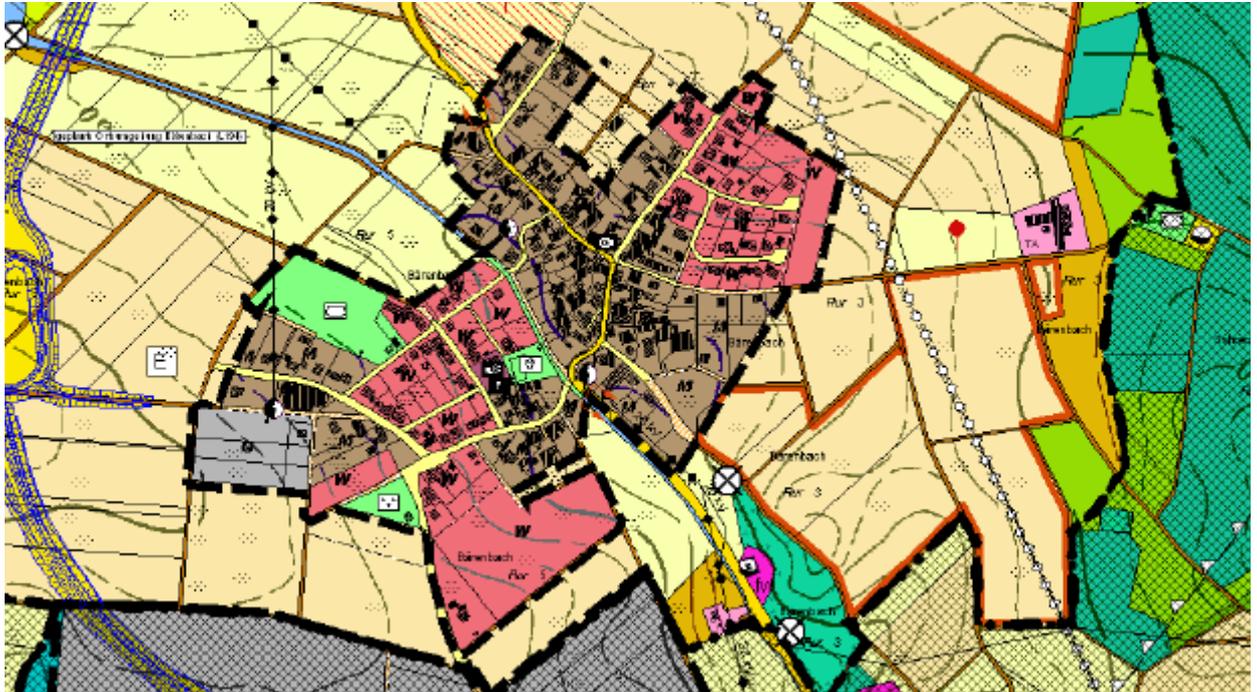
Ein Teilbereich des Flurstückes Flur 4, Nr. 190/1 (vormals 189/1) wurde für das 3. Beteiligungsverfahren in das Plangebiet aufgenommen. Das Baurecht auf diesem Baurecht ergab sich aus dem nun aufgehobenen Bebauungsplanes „Auf'm Bettling“. Damit auf diesem Baugrundstück weiterhin Baurecht besteht wurde es in das Plangebiet dieses Bebauungsplanes eingebunden.

## 2.3 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg

Der Bebauungsplan „Auf'm Bettling II“ wird aus dem Flächennutzungsplan, Stand 2. Änderung vom 01.06.2009, entwickelt.

Die beplanten Flächen sind als Wohnbauflächen (W) gem. § 1 Abs.1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg dargestellt.

Darstellung des aktuellen FNP der VG Kirchberg für die Ortsgemeinde Bärenbach (Ausschnitt Ortslage Bärenbach):



## 3. Umweltbericht

### 3.1 Kurzdarstellung des Vorhabens, Lage und Geltungsbereich

Östlich von der Ortslage von Bärenbach beabsichtigt die Gemeinde die Erweiterung des bestehenden Baugebietes um der Nachfrage nach Bauplätzen nachzukommen. Bedingt durch die Nähe zum Flughafen Hahn besteht eine verstärkte Nachfrage nach Bauplätzen, diese lässt sich nicht durch die bestehenden privaten Baulücken in der Ortslage decken, da für die Bauwilligen hier kein Zugriff besteht.

Ziel des geplanten Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines ca. 1,08 ha großen Baugebietes zur geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Arrondierung der gesamten räumlichen Situation.

Im nachfolgenden Umweltbericht sind die Ergebnisse der Umweltprüfung für das geplante Baugebiet dargestellt. Der zum Bebauungsplan erarbeitete integrierte Fachplan Naturschutz basiert auf den Inhalten und Ergebnissen der Umweltprüfung und stellt die notwendigen Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft dar.

### 3.2 Rechtliche Grundlagen

Die Rechtsgrundlage der Umweltprüfung für Bebauungspläne ist in § 2 und § 2a des Baugesetzbuches geregelt. Dem gemäß ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Im Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) wird im § 17 ebenfalls dargelegt, dass eine Vorprüfung des Einzelfalles entfallen kann, wenn für den aufzustellenden Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt wird, die den Anforderungen einer Umweltverträglichkeitsprüfung entspricht. Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sieht in § 18 vor, dass bei Eingriffen durch ein Bauleitplanverfahren nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden ist.

Nach dem § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes hat die Landschaftsplanung die Aufgabe, die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den jeweiligen Planungsraum und Planungsstadium darzustellen und zu begründen. Sie dient der Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege auch in den Planungen und Verwaltungsverfahren, deren Entscheidungen sich auf Natur und Landschaft im Planungsraum auswirken können. Der naturschutzrechtliche fachliche Teil des Bebauungsplanes basiert auf den Festsetzungen und Aussagen der Landschaftsplanung im Rahmen der Flächennutzungsplanung.

Durch die Ausweisung von Baugebieten werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschaffen. Baugebiete stellen eine Veränderung der Gestalt

und der Nutzung von Grundflächen dar, wodurch die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nachhaltig tangiert werden kann.

Nach § 15 des Bundesnaturschutzgesetzes ist es zur Konfliktminderung notwendig, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen.

Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes sind im Fachbeitrag Naturschutz dargestellt worden.

### 3.3 Merkmale des Vorhabens

Die Ausweisung eines Baugebietes mit 1,08 ha Baulandfläche zur städtebaulichen Ordnung und zur Arrondierung der gesamten räumlichen Situation wurde vom Gemeinderat beschlossen. Der zum Bebauungsplan erstellte integrierte Fachplan Naturschutz umfasst, entsprechend der räumlichen Situation und zur besseren Übersicht, neben dem Erläuterungsbericht eine integrierte Plandarstellung und eine Bestandsbeschreibung und zeigt die notwendigen Kompensationsmaßnahmen auf.

#### 3.3.1 Größe des Vorhabens

Flächenermittlung nach Planung:

Bruttobaulandfläche:	1,08 ha
Nettobaulandfläche:	0,76 ha
Verkehrsfläche:	0,07 ha
Öffentl. Grünflächen	0,25 ha
Versiegelte Fläche nach Planung:	0,43 ha

Die Gesamtbilanzierung und die Kompensationsflächenberechnung ist im Fachplan Naturschutz enthalten.

#### 3.3.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

##### Städtebauliches Konzept

Das ca. 1,08 ha große geplante Baugebiet liegt östlich der Ortslage von Bärenbach direkt im Anschluss an die bestehende Bebauung an. Visuell betrachtet handelt es sich um eine ebene landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Die Erschließung des geplanten Gebietes erfolgt über die vorhandenen Erschließungsstraßen des bestehenden Baugebietes. Durch den Anschluss an die vorhandenen Wendeanlagen kann hier eine effektive und wirtschaftliche Erschließung, ohne zu starken Flächenverbrauch erfolgen.

## **Wasserwirtschaftliches Konzept**

Das Plangebiet soll im modifizierten Mischsystem entwässert werden. Das anfallende Oberflächenwasser soll breitflächig auf den Grundstücken versickern, verdunsten und dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden, nur überschüssiges nicht verwert- oder versickerbares Niederschlagswasser darf in den Mischwasserkanal eingeleitet werden. Das Schmutzwasser wird direkt in das öffentliche Abwassernetz eingeleitet.

## **Landespflegerisches Konzept**

Das landespflegerische Konzept zielt darauf ab, den Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen und Maßnahmen zur Verbesserung des Landschaftsbildes, der Ortsrandgestaltung und des Naturhaushaltes durchzuführen.

Weitere Festsetzungen zum Klimaschutz enthält der Bebauungsplan.

Die Details zu dem landespflegerischen Konzept sind dem Fachplan Naturschutz zum Bebauungsplan zu entnehmen.

## **Abfallerzeugung / Umweltverschmutzung und Belästigungen**

Es ist davon auszugehen, dass durch die Ausweisung des Baugebietes keine erheblich umweltbelastenden Abfallerzeugnisse anfallen. Die üblichen Abfallerzeugnisse (Papier, Kunststoffe, Biomüll, Restmüll und sonstige Wertstoffe) können im Rahmen der allgemeinen Abfallentsorgung behandelt werden.

Weitere umwelterhebliche Verschmutzungen und Belästigungen sind bei Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen des Umweltbereiches mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht zu erwarten.

## **Unfallrisiko**

Das Risiko umweltbeeinträchtigender Unfälle kann aufgrund der vorhandenen bzw. geplanten Nutzungen ebenfalls ausgeschlossen werden.

### **3.4. Bestandsaufnahme und Bewertung**

#### **3.4.1 Lage, naturräumliche Gliederung, Topographie**

Das Plangebiet liegt auf einer ebenen Fläche, die überwiegend landwirtschaftlich genutzt wird. Die naturräumliche Einheit ist der Kirchberger Hochflächenrand. Es handelt sich hierbei um eine flachwellige Hochfläche.

#### **3.4.2 Geologie und Boden – Schutzgut Boden**

Der geologische Untergrund sind devonische Schiefer. Es handelt sich um Ton-schiefer mit unterschiedlichem Sandgehalt in denen vereinzelt quarzitisches Sandsteine eingelagert sind. Die Bodenausbildung führte zu Rankern und Braunerden. Der Boden weist aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung eine geringe Erosionsgefährdung auf.

Bewertung: Der Boden hat generell eine hohe Bedeutung als Pflanzenstandort, als Lebensraum für Bodenorganismen, als Wasserleiter und -speicher und als Puffer für Schadstoffe. Beeinträchtigt wird der Bodenhaushalt durch die flächenhafte Inanspruchnahme und durch die Versiegelung.

#### **3.4.3 Oberflächenwasser und Grundwasser – Schutzgut Wasser**

Auf Grund der geologischen Besonderheiten weisen die Böden kein nennenswertes Porenvolumen auf. Der klüftige Untergrund sorgt für eine rasche Versickerung.

Bewertung: Für das Oberflächenwasser besitzt das Plangebiet keine und für das Grundwasser eine geringe Bedeutung. Entsprechend ist die Empfindlichkeit des Wasserpotentials zu bewerten.

#### **3.4.4 Klima – Schutzgut Klima/Luft**

Aufgrund der Lage und den umliegenden Waldbereichen ist das Plangebiet gut mit Frisch- und Kaltluft versorgt, so dass Auswirkungen auf das Kleinklima nicht zu erwarten sind.

Bewertung: Im Plangebiet erlangt das Klimapotenzial eine geringe Bedeutung.

#### **3.4.5 Schutzgut Pflanzen und Tiere / Schutzgebiete**

Im vorliegenden Bereich bildet der Eichen-Hainsimsen-Buchenwald die heutige potenzielle natürliche Vegetation.

Nutzungstypen/Biotoptypen: Die einzelnen nachgewiesenen Biotop- und Nutzungstypen des Gebiets sind im Fachbeitrag Naturschutz ausführlich beschrieben. Im Rahmen des Fachbeitrages Naturschutz werden die notwendigen Kompensationsmaßnahmen aufgezeigt.

Tierwelt: Eigene tierökologische Untersuchungen wurden für das Plangebiet nicht durchgeführt. Zu erwarten sind Arten der Siedlungsbereiche wie Haussperling, Feld-

star, Star und Grünling sowie Vertreter von Biotoptypen wie Baumhecke, Gärten, Parks und Offenland, usw. Es sind keine seltenen oder gefährdeten Arten zu erwarten.

Bewertung: Das Plangebiet erlangt für den Arten- und Biotopschutz auf Grund der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung eine geringe Bedeutung. Durch die geplanten Kompensationsmaßnahmen werden die Flächen aufgewertet.

### 3.4.6 Landschaftsbild und Erholung – Schutzgüter Mensch und Landschaft

Das Gebiet liegt in einer mäßig gut strukturierten und mäßig naturnahen plateauartigen Hochfläche Erholungsbereiche sind in Umfeld nicht vorhanden.

Bewertung: Das Erholungspotenzial und die Bedeutung für das Landschaftsbild sind als gering einzustufen.

### 3.4.7 Kulturgüter – Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Durch die Planung sind keine Kulturgüter und auch keine sonstigen Sachgüter betroffen.

### 3.4.8 Immissionen – Schutzgut Mensch

Auf das Plangebiet wirken fast ausschließlich die Immissionen von der angrenzenden dörflich strukturierten Ortslage ein. Geringfügig können Geruchsmissionen vom dem in ca. 270 m östlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb entstehen. Des Weiteren befindet ebenfalls in östlicher Richtung, ca. 450 m entfernt, die Schießstätte des örtlichen Schützenvereines, hier ist durch ein Schalltechnisches Gutachten nach gewiesen, dass keine, das Wohngebiet belastenden Geräuschmissionen zu erwarten sind. Vom Plangebiet gehen keine Immissionen aus.

Bewertung: Für das Schutzgut Mensch hat das Plangebiet und für den Immissionsschutz hat das Plangebiet keine Auswirkungen.

## 3.5. Merkmale der möglichen Auswirkungen

Die Art der Nutzung und die Nutzungsänderung hat überwiegend Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Die Entwicklungspotenziale der einzelnen Schutzgüter werden jedoch nicht eingeschränkt, so dass die Planung des Baugebietes in der Gesamtheit betrachtet umweltverträglich erfolgt.

## 3.6. Merkmale der möglichen Auswirkungen

### 3.6.1 Böden

- Gefahr durch Verunreinigung von Böden durch Schadstoffe.
- Verlust von Böden durch Abgrabung und Versiegelung.
- Beeinträchtigung durch Verdichtung und Aufschüttungen.

Die genannten Beeinträchtigungen lassen sich minimieren durch Regelungen zum Erdmassenausgleich innerhalb des Plangebietes und der Sicherung den schonenden Umgang und Wiederverwendung von Oberboden. Dies ist nach den allgemeinen technischen Vorschriften durch die Bauleitung sicherzustellen.

### 3.6.2 Wasserhaushalt

- Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser.
- Beeinträchtigung des natürlichen Wasserkreislaufes.
- Verlust der Grundwasserneubildung durch Versiegelung.
- Verschärfung der Abflusssituation.

Die genannten Beeinträchtigungen lassen sich minimieren durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Entwässerung im modifizierten Mischsystem und der Verwendung von versickerungsfähigen Oberflächenbefestigungen.

### 3.6.3 Klima

- Aufheizung der Luft über versiegelten Flächen mit Bildung anthropogener Wärmeinseln.
- lufthygienische Belastung durch betriebsbedingte Emissionen und erhöhtes Kfz-Aufkommen.

Die genannten Beeinträchtigungen lassen sich minimieren durch die vorgesehene Festsetzung von Gehölzpflanzungen die der Frischluftproduktion im eingeschränkten Maß dienen.

### 3.6.4 Arten und Biotope

- dauerhafter Verlust von besiedelbaren Lebensraum durch Flächeninanspruchnahme.

Die genannten Beeinträchtigungen lassen sich minimieren durch die vorgesehene Festsetzung von Gehölzpflanzungen und durch die vorgesehenen landespflegerischen Maßnahmen des Fachplanes Naturschutz.

### 3.6.5 Landschaftsbild/Erholung/Umfeld

- Störung des Landschaftscharakters und der gesamträumlichen Wirkung durch Änderung der Gestalt und der Nutzung von Flächen.

Die genannten Beeinträchtigungen lassen sich minimieren durch die vorgesehenen festgesetzten landespflegerischen Maßnahmen. Die Erholungs- und Freizeitnutzung wird durch das geplante Projekt positiv beeinflusst.

### Nullvariante

Mit der Nullvariante bleibt der derzeitige Zustand wahrscheinlich unverändert. Es ist jedoch auch möglich, dass die extensive Grünlandnutzung stattfindet oder die Flä-

che aus der landwirtschaftlichen Nutzung heraus fällt und mit der Zeit verbuscht. Mit der Nullvariante sind auch keine Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die anderweitig zu kompensieren sind.

## **Zusammenfassung**

Zusammenfassen kann festgestellt werden, das der geplante Standort insgesamt einen städtebaulich und ökologisch verträglichen Standort darstellt, an dem die zu erwartenden Auswirkungen und die Wechselbeziehungen in der Summe einen geringen Umfang erreichen und ausgeglichen werden können.

Die dazu notwendigen Details, die über die bisherigen Feststellungen des Zustandes von Natur und Landschaft und Beurteilungen zur Kompensation des Eingriffes notwendig sind, regelt der nachfolgende Fachplan Naturschutz sowie die dementsprechend getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

## 4. Landschaftsplanung in der Bauleitplanung (Fachbeitrag Naturschutz)

Aufgrund der bereits getroffenen Aussagen und Bewertungen im Umweltbericht zum Bebauungsplan beschränkt sich der Fachbeitrag Naturschutz gemäß § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes auf die eigentlichen textlichen Festsetzungen, die zur Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft erforderlich sind.

Durch die Ausweisung von Baugebieten werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschaffen. Baugebiete stellen eine Veränderung der Gestalt und der Nutzung von Grundflächen dar, wodurch die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nachhaltig tangiert werden kann.

Nach § 15 des Bundesnaturschutzgesetzes ist es zur Konfliktminderung notwendig, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen.

Daher sind die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes im Fachbeitrag Naturschutz darzustellen und im Bebauungsplan festzusetzen und zu integrieren.

Um diese Zielvorstellungen und Entwicklungen gemäß aufzuzeigen und entsprechende naturschutzfachliche landespflegerische Ziele zu entwickeln, sind folgende Schritte zu vollziehen:

- Beschreibung des Zustandes von Natur und Landschaft;
- Erarbeitung der landespflegerischen Zielvorstellungen;
- Erstellung der landespflegerischen Festsetzungen;
- Beschreibung der zeitlichen Durchführung der landespflegerischen Maßnahmen.

### 4.1 Standortbedingungen / Grundlagenermittlung / Bestandsermittlung

- Naturräumliche Einheit: Kirchberger Hochflächenrand
- Geologischer Aufbau: Pleistozän
- Oberflächengestalt: 450 – 455m über NN
- Bodenverhältnisse: Parabraunerden
- Wasserkreislauf: Im Plangebiet befinden sich Gräben als namenlose Vorfluter.
- Bioklimatische Verhältnisse: Das Plangebiet besteht aus landwirtschaftlich genutzten Flächen und in der weiteren Umgebung befindlichen Waldflächen. Auf Grund der Flächengröße handelt es sich nicht um einen klimahygienischen Ausgleichsraum ( 3 km<sup>2</sup>). Da das Plangebiet auf Grund der angrenzenden Lage am Waldbereich von Frischluftproduktionsflächen umgeben ist, ist für einen ausreichenden Luftaustausch gesorgt.

- Pflanzen- und Tierwelt: Insgesamt ist die Artenzusammensetzung des Plangebietes von einer einheitlichen, homogenen Nutzungsstruktur, auf Grund der landwirtschaftlichen Nutzung geprägt. Detaillierte tierökologische Untersuchungen wurden im Rahmen der Planungsarbeiten nicht durchgeführt. Während der Bestandsaufnahme wurden im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung, Blaumeise, Amsel, Kohlmeise, Elster und der Eichelhäher beobachtet. Diese Tierarten weisen alle eine breite Lebensraumamplitude auf, bevorzugen sowohl Waldbereiche und das umgebende Offenland, wobei die Waldrandnähe eine wesentliche Rolle spielt.
- Geschützte oder wertvolle Biotop, Schutzgebiete: Durch die Planung sind keine Schutzgebiete betroffen.
- Landschaftsbild: Das Planungsgebiet stellt eine ebene Fläche dar. Die Lage des Gebietes stellt eine homogene Arrondierung der Ortslage dar. Aus Gründen des Landschaftsbildes ist die vorgesehene Planung vorteilhaft für das Ortsbild.
- Nutzungsstruktur: Im Geltungsbereiches des Bebauungsplanes überwiegt die landwirtschaftliche Bodennutzung.

## 4.2 Voraussichtliche Entwicklung von Natur und Landschaft / Natürliches Wirkungsgefüge

Das natürliche Wirkungsgefüge im Plangebiet und seiner Umgebung mit den gegenseitigen Wechselbeziehungen der verschiedenen Landschaftsfaktoren, Geologie, Boden, Klima, Wasserhaushalt und Pflanzen- und Tierwelt, ist antropogen auf Grund der bestehenden Nutzung beeinflusst. Unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen ist nicht davon auszugehen, dass sich die beschriebenen Standortfaktoren, insbesondere die Vegetationsstrukturen, verändern.

## 4.3 Bewertung / Empfindlichkeit und Entwicklungsmöglichkeiten der betroffenen Potentiale

Die allgemein gültigen "Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege" sind im § 2 des BNatSchG bzw. des LNatSchG benannt. Sie können als Leitbild für die landespflegerischen Zielvorstellungen in der Bauleitplanung herangezogen werden.

Wegen der besseren Übersichtlichkeit werden die Beschreibung, die Bewertung und das Entwicklungspotential auf die einzelnen Funktionen bezogen, die im Plangebiet vorkommen.

Die Bewertung der einzelnen Biotop erfolgt anhand einer auf Rheinland-Pfalz bezogenen Skala, die von **fehlend** über **sehr gering, gering, mittel, hoch** bis **sehr hoch** reicht.

### 4.3.1 Arten- und Biotopschutz

Die Zielvorgaben für den Arten- und Biotopschutz sind im Bundesnaturschutzgesetz und im Landesnaturschutzgesetz definiert. Das Arten- und Biotopschutzpotential

beschreibt die Eignung und Empfindlichkeit der Landschaft, die Lebensmöglichkeiten der einheimischen Tier- und Pflanzenarten dauerhaft und in Ihrer natürlichen Lebensgemeinschaft zu gewährleisten.

"Leitziel für den Arten- und Biotopschutz ist der Erhalt, die Entwicklung und die Wiederherstellung von Biotopsystemen, die das Überdauern der planungsraumspezifischen Vielfalt an Lebensräumen und ihren Lebensgemeinschaften gewährleisten, die die wesentlichen Zeugnisse der erd- und naturgeschichtlichen sowie der kulturlandschaftlichen Entwicklung repräsentieren und für Forschung und Wissenschaft bedeutsame Objekte aufweisen."

**Beschreibung:** Wie beschrieben, handelt es sich bei dem Plangebiet um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche. Ein besonders wertvolles Artenpotential ist somit nicht vorhanden.

**Bewertung:** Für das Arten- und Biotopschutzpotential hat die Fläche **geringe** Bedeutung.

**Entwicklungspotential:** Durch die vorgesehene Eingrünung mit entsprechenden Laubgehölzen und den Aufbau einer Streuobstwiese erlangt das Plangebiet in seiner Gesamtheit eine **mittlere** Bedeutung für das Arten- und Biotopschutzpotential.

#### 4.3.2 Landschaftsbild / Erholung

Die Zielvorgaben sind im Bundes- und Landesnaturschutzgesetz definiert. "Leitziel für das Landschaftsbild ist die Erhaltung / Entwicklung einer raumspezifischen Vielfalt natur- und kulturbedingter Elemente, die den verschiedenen Anforderungen an die Erlebnis- und Erholungsqualitäten gerecht werden.

**Beschreibung:** Wie bereits dargelegt, stellt das Plangebiet eine ebene Fläche dar. Auf Grund der bestehenden Nutzungen ist das Landschaftsbild des Bereiches stark antropogen beeinträchtigt.

**Bewertung:** Auf Grund der mäßigen Strukturierung des Plangebietes und der strukturverändernden Einflüsse ist von einer **geringen** Wirkung für das Landschaftsbild und für das Erholungspotential des Landschaftsraumes auszugehen. Die geringfügige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist durch zusätzliche Pflanzmaßnahmen kompensierbar.

**Entwicklungspotential:** Durch die vorgesehene Eingrünung mit entsprechenden Laubgehölzen und den Aufbau einer Streuobstwiese erlangt das Plangebiet in seiner Gesamtheit eine **mittlere** Bedeutung für das Landschaftsbild

## 5. Planinhalte

### 5.1 Städtebauliche Zielvorstellung

Wie bereits erwähnt, besteht in der Gemeinde Bärenbach Erweiterungsbedarf an Wohnbauflächen. Begünstigt wird die Nachfrage nach Wohnbauflächen durch die strukturelle Entwicklung im Randbereich des Flughafen Frankfurt-Hahn, sowie die verkehrstechnisch günstige Anbindung an das überregionale Fernstraßennetz.

Ziel des geplanten Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines ca. 1,08 ha großen allgemeinen Wohngebietes zur städtebaulichen Ordnung und zur Arrondierung der gesamten räumlichen Situation. Das geplante Baugebiet fügt sich in die umgebende Bebauung ein, durch die vorgesehenen landespflegerischen Maßnahmen werden vorhandene Potentiale aufgewertet und verbessert.

### 5.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die vorhandenen Erschließungsstrassen. Im nördlichen Bereich durch Verlängerung der „Sonnenstraße“ in das Plangebiet hinein. Die Erschließung der südlichen gelegenen Grundstücke ist durch die vorhandene Wendeanlage der "Südstraße" gewährleistet.

### 5.3 Bauliche Nutzung

Die bebaubaren Flächen der Grundstücke, die 600 - 900 m<sup>2</sup> groß sind, werden durch Baugrenzen festgelegt.

Da das Plangebiet unmittelbar an die vorhandene Ortsbebauung angrenzt und den Charakter eines Wohngebietes erhalten soll wird es als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgelegt. Um das Ortsbild und den Dorfcharakter zu erhalten wird die Anzahl der Wohnungen auf maximal 2 Wohnungen je Gebäude beschränkt.

Garagen sind, aufgrund der großzügig ausgewiesenen Baufenster, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich des Flughafens Frankfurt-Hahn. Im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes wurde die Zulässigkeit der festgesetzten Bauhöhen, maßgeblich ist hier die maximale Firsthöhe von 9,00 m, behördlich geprüft. Hier konnte festgestellt werden, dass kein Bedenken gegen die festgesetzten Bauhöhen bestehen. Die Höhenlage der Baukörper ist durch die Definition der Trauf-, sowie der First- bzw. Gebäudehöhe mit den zulässigen Dachneigungen von 0° - 45° explizit in den textlichen Festsetzungen dargestellt.

### 5.4 Landespflegerische Zielvorstellung

Nach § 15 des Bundesnaturschutzgesetz ist es notwendig, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen in angemessener Frist zu beseitigen oder auszugleichen. Das Aufzeigen entsprechender Lösungsansätze ergibt sich aus § 18 Bundesnaturschutzgesetz für die Landschaftsplanung in der Bauleitplanung.

Die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen zum Aufbau einer Ortsrandeingrünung sind zum Ausgleich des Eingriffes ausreichend.

## 5.4.1 Landespflegerische Zielvorstellung ohne Berücksichtigung der Bebauung

Folgende landespflegerische Zielvorstellungen ohne Berücksichtigung der Bebauung sind zu nennen:

- Erhalt und Entwicklung der Sukzessionsfolgen,
- Extensivierung der landwirtschaftlichen Bodennutzung.

## 5.4.2 Landespflegerische Zielvorstellung unter Berücksichtigung der Bebauung

Nachfolgend werden die landespflegerischen Zielvorstellungen formuliert, wobei grundsätzlich die vorhandenen Vegetationsstrukturen erhalten und bei der Planung berücksichtigt werden.

- **Einbindung, Durchgrünung und Gestaltung** des Plangebietes mit heimischen Laubgehölzen;
- **Anlage** einer Streuobstwiese im östlichen Randbereich.

## 5.5 Landespflegerische Festsetzungen

Als Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind folgende Festsetzungen zur Realisierung der Zielvorstellungen erforderlich:

### Öffentliche Grünflächen:

#### 1. Einzelbaumbepflanzungen in öffentlichen Grünflächen (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Für die vorgesehenen Einzelbaumbepflanzungen in öffentlichen Grünflächen sind heimische Laubgehölze 1. Ordnung (Hochstämme, 2 x v. mit durchgehenden Leittrieb, Stammumfang 10-12 cm) zu verwenden.

#### 2. Streuobstwiese (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

An der östlichen Grenze des Plangebietes ist in einem 15m breiten Streifen auf einer Länge von 155m nach der Einzeichnung im Lageplan eine Streuobstwiese anzulegen.

Es sind in den dargestellten Bereich 20 Obstbaumhochstämme in freier Sortenwahl zu anzupflanzen. Die übrige Fläche ist mit einer Standardsaatgutmischung einzusäen. Nach Herstellung der Erschließungsanlagen ist die Streuobstwiese anzulegen. Die langfristige Pflege der Streuobstwiese ist sicherzustellen.

### Private Grünflächen:

#### 1. Pflanzungen auf privaten Flächen (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Auf den nicht bebauten Grundstücksflächen sind ebenfalls Pflanzungen vorzunehmen, die eine innere Durchgrünung erzielen sollen. Die angesprochenen Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten.

Je 300 qm nicht baulich genutzter Grundstücksfläche sind mindestens zu pflanzen:

1 Laubbaum und 5 Sträucher

Pflanzverwendung: Bäume 2 xv., Stammumfang mind. 10 -12 cm;  
Sträucher 2 xv., 80/100 cm Höhe

## Allgemein:

Es sollen ausschließlich heimische Laubholzarten aus der, der Begründung beige-fügten Liste mit der genannten Pflanzensortierung verwendet werden.

## Liste heimischer Gehölzarten

Acer campestre	-	Feldahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Amelanchier spec.	-	Felsenbirne
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Juglans regia	-	Walnuß
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Malus sylvestris	-	Apfel
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Pyrus communis	-	Birne
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Quercus robur	-	Stieleiche
Rhamnus carthartica	-	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Rosa canina	-	Hundsrose
Rubus fruticosus	-	Brombeere
Salix caprea	-	Salweide
Salix cinerea	-	Grauweide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Tilia cordata	-	Winterlinde
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Schneeball

## 5.6 Flächenbilanzierung

### Flächenermittlung nach Planung:

Bruttobaulandfläche:	1,08 ha
Nettobaulandfläche	0,76 ha
Bebaubare Fläche (NBF x 0,45):	0,34 ha
Verkehrsfläche:	0,07 ha
Öffentliche Grünflächen	0,25 ha
<b>Fläche des Kompensationsbedarfes:</b>	<b>0,43 ha</b>

### Kompensation:

Maßnahmen gem. landespflegerischen Festsetzungen öff. Ziff. 1+2 0,25 ha x 1,5	0,38 ha
Maßnahmen gem. landespflegerischen Festsetzungen priv. Ziff. 1 NBF x 0,25	0,17 ha

---

**Summe der Kompensationsfläche: 0,55 ha**

**Überschussskompensation: 0,12 ha**

Gemäß dem Ergebnis der vorangegangenen Bilanzierung ist der durch den Bebauungsplan hervorgerufene Eingriff ausgeglichen. Die Überschussflächen sollen dem Ökokonto der Gemeinde Bärenbach gutgeschrieben werden.

## 5.7 Verwendung von Erdaushub

Der vorhandene Mutterboden ist bei den Erschließungsarbeiten so zu behandeln, dass keine Verluste entstehen und eine Verwendung in den Grünflächen vorgenommen werden kann.

Der voraussichtlich anfallende Erdaushub im Plangebiet beträgt für die Erdarbeiten Straßenbau ca. 300 m<sup>3</sup>, die Hausanschlüsse Kanal und Wasser ca. 250 m<sup>3</sup>. Davon werden ca. 50 % im Bereich des Plangebietes wieder eingebaut. Der überschüssige Erdaushub, sowie der Erdaushub aus privaten Baumaßnahmen kann auf öffentlichen Erdaushubdeponien verbracht werden.

## 6. Wasserver- und Entsorgung

### 6.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Anbindung an das vorhandene Rohrnetz der Verbandsgemeindewerke Kirchberg.

### 6.2 Entwässerung

Das geplante Gebiet wird über neu zu errichtende Mischwasserkanäle an die vorhandenen Anlagen der Verbandsgemeindewerke Kirchberg, in der Sonnenstraße, sowie der Südstraße, angeschlossen.

Die Ortslage wird über Mischsystem entwässert und ist an die Kläranlage Kyrbachtal angeschlossen.

Im Umfeld des Plangebietes befindet sich weder ein oberflächlich erreichbarer Vorfluter, noch sonstige Oberflächenentwässerungsstrukturen, in welche die Oberflächenwässer des Plangebietes eingeleitet werden könnten. Der Bärenbach ist ca. 400 m entfernt und nur mit einem unverhältnismäßigen Aufwand zu erreichen. In anbetracht dessen, dass es sich um eine Abrundung, von geringer Größe, der im Mischsystem entwässernden Ortslage handelt, soll das Plangebiet im modifizierten Mischsystem entwässert werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die anfallenden unbelasteten Niederschlagswässer als Brauchwasser genutzt werden können. Dies wäre gleichzeitig ein Beitrag zum sparsameren Umgang mit Trinkwasser. Die Brauchwassernutzung ist dem zuständigen Gesundheitsamt und dem Träger der Ver- und Entsorgung von Wasser und Abwasser anzuzeigen.

Die ansonsten anfallenden Niederschlagswässer werden durch Versickerungs- oder Retentionsmaßnahmen, nach ATV A 138, dezentral auf den Grundstücken bewirtschaftet oder versickert. Sollte die Speicherkapazität dieser Anlagen bedingt durch einen schlechten Durchlässigkeitswert des Bodens zu gering sein, werden die überschüssigen, nicht verwert- und versickerbaren Niederschlagswässer dem Mischwasserkanal zugeführt. Sollten in diesem Zusammenhang wasserrechtliche Genehmigungen oder Erlaubnisse benötigt werden, so ist dies vom Grundstückseigentümer vor Bau der Anlagen zu prüfen und falls notwendig diese zu beantragen.

## 7. Immissionssituation

### Strassenverkehr:

Das Plangebiet schließt an keine klassifizierte Straße an. Im Bereich der Ortslage verläuft die L 194 aus Richtung Sohren kommend in Richtung B 327 in nordwestlicher Richtung.

Der äußerste zur Wohnbebauung zulässig bebaubare Punkt des Plangebietes befindet sich in einem Abstand zur L 194 von ca. 222 m.

Die Ortslage ergibt sich aus der BVZ 2005 für die L 194 Bärenbach das folgende Ergebnis DTV 3.425 Kfz/24 h davon anteilig 4 % Güterverkehr und 3 % Schwerverkehr. Hochgerechnet auf den Prognosehorizont 2025 ergibt sich eine DTV von 3.822 Kfz/24 h.

Ausgehend von diesen Werten wurde eine Schalltechnische Berechnung gem. RLS 90 vorgenommen, siehe folgende Anlagen. Durch die klassifizierte Straßen ergab sich keine Überschreitungen der zulässigen Immissionspegel.

### Landwirtschaft:

In östlicher Richtung befindet sich im Abstand von ca. 300 m, zwischen nächster bebaubarer Fläche und Betriebsmittelpunkt, ein landwirtschaftlicher Schweinemastbetrieb. Der erforderliche Abstand des landwirtschaftlichen Betriebes zur Wohnbebauung beträgt 270 m, dies wurde von der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz auf eine Anfrage der VG-Kirchberg mit Schreiben vom 30.01.2006 mitgeteilt. In der Offenlage der Planunterlage wurden mit Schreiben vom 25.06.2009 keine Bedenken gegen den Bebauungsplan vorgebracht. Dies ergab auch eine telefonische Rückfrage bei der Landwirtschaftskammer vom 10.09.2012.

Da der o. a. Abstand von der geplanten Wohngebietsausweisung eingehalten wird, sind keine Beeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Immissionen zu erwarten.

### Sportstätten:

Ebenfalls in östlicher Richtung befindet sich in einem Abstand von ca. 450 m die Schießstandanlage des örtlichen Schützenvereines. Zur Beurteilung der Schallimmissionen der Schießstätte wurde eine Schalltechnisches Gutachten durch das Schalltechnische Ingenieurbüro Pies erstellt. Laut Gutachten sind keinerlei Einschränkungen, für das Plangebiet, als auch für den Betrieb der Schießstätte zu erwarten. Nachfolgend ist die Zusammenfassung der gutachterlichen Stellungnahme zitiert.

Auszug aus dem Gutachten vom 06.03.2007

#### ***„Zusammenfassung***

*Die Ortsgemeinde Bärenbach beabsichtigt am nordöstlichen Ortsrand ein neues Wohnbaugebiet auszuweisen. Hierzu soll der Bebauungsplan „Auf'm Bettling II“ erstellt werden. Im unmittelbaren Nahbereich tangiert an das Plangebiet*

*die Schießstandanlage der Schützenvereines Adler Bärenbach e. V. an. Aufgrund der Nähe der Anlage soll anhand von Geräuschemessungen innerhalb des geplanten Wohnbaugebietes die Höhe der Geräuschimmissionen ermittelt und nach der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ TA Lärm beurteilt werden.*

*Die Messungen erfolgten an den ungünstigsten Immissionspunkten, am südlichen und westlichen Rand des Plangebietes, im Nahbereich des Zielhauses der 100 m – Anlage. An den gewählten Messpunkten sind die höchsten Schießgeräuschimmissionen zu erwarten, da diese in etwa in Schussrichtung der offenen 50 m – Anlage sich befanden.*

*Im übrigen Plangebiet treten niedrigere Geräuschimmissionen auf. Unter der Annahme, dass an stark besuchten Tagen alle Schießanlagen im maximalen Bereich gleichzeitig genutzt werden, ist festzustellen, dass der Tagesimmissionswert eines Gewerbegebietes sicher eingehalten wird. Die Unterschreitungen liegen bei Trainingsveranstaltungen 9 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert und sind daher im Sinne der TA Lärm als nicht relevant zu bezeichnen. Auch unter Wettkampfbedingungen und extremer Nutzungssituation (auch hier Wettkämpfe auf allen Anlagen gleichzeitig) wird der Tagesimmissionsrichtwert eines Gewerbegebietes um 4 dB(A) unterschritten. Diese Veranstaltungen finden in der Regel samstags und sonntags statt. Unter realen Schießbedingungen (kein Extremansatz) ist davon auszugehen, dass auch an den ungünstigen Immissionspunkten der Tagesimmissionsrichtwert eines Mischgebietes von 60 dB(A) eingehalten wird. Daher bestehen aus schalltechnischer Sicht gegen die Ausweisung des Plangebietes keine Bedenken.“*

Das v. a. Schalltechnische Gutachten des Büro Pies wurde im Jahre 2009 mit den aktuellen Schusszahlen des Schützenvereines überarbeitet.

Auch diese Überarbeitung aus dem Jahr 2009 kommt zu der Aussage, dass der Tagesimmissionsrichtwert auch mit den erhöhten Schusszahlen aus 2009 eingehalten wird. Diese Schusszahlen werden auch aktuell nicht überschritten, diese Auskunft ergab sich auf Nachfrage beim Schützenverein Bärenbach im Dezember 2012.

## **Luftverkehr:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem Abstand von ca. 2,1 km zum Flughafen Frankfurt-Hahn, außerhalb der Lärmschutzzone 2 des Flughafens Hahn vom 24.22.1977, geändert am 25.07.1983.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Plangebiet um ein lärmempfindliches Gebiet handelt. Durch den Verkehr am Flughafen Frankfurt-Hahn kann eine Störung durch Fluglärm nicht ausgeschlossen werden.

Ein aus der Betriebsgenehmigung für den Flughafen Hahn resultierender Anspruch auf Einbau oder Erstattung von Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Flughafenbetreiber besteht nicht.

## Schalltechnische Berechnung nach RLS 90

Anlage 1

Verfahren: "lange, gerade" Fahrstreifen

Emissionsort: L 194 OD Bärenbach

Immissionsort: Allg. Wohngebiet "Aufm Bettling II"

Klassifizierte Straße:

Verkehrsbelastung DTV:	3822 Kfz/24h	aus Prognose:	2025
	Anteil GV:	10,0%	Anteil SV:
			7,0%
Zul. Höchstgeschwindigkeit:	PKW:	50 km/h	LKW: 50 km/h
Entfernung s:		222 m	Gefälle: 4,0%
Höhen:	$h_{ge}$ :	1 m	$h_{gi}$ : 3,95 m
	$h_m$ :	2,48 m	
Maßgebende Verkehrsstärke M	tags:	220 Kfz/h	nachts: 38 Kfz/h
Maßgebende Lkw-Anteile p:	tags:	8,05%	nachts: 15,74%
Mittelungspegel $L_m$ (25):	tags:	62,93 dB(A)	nachts: 56,7 dB(A)
Korrektur für unterschiedliche zulässige Höchstgeschwindigkeit $D_v$ :			
	tags:	1,36 dB(A)	nachts: 1,08 dB(A)
Korrektur $D_{stro}$ für unterschiedliche Straßenoberflächen: 0,00 dB(A)			
Zuschlag für Steigung und Gefälle über 5 %, $D_{stg}$ : 0 dB(A)			
Emissionspegel $L_{m,e}$ :	tags:	64,29 dB(A)	nachts: 57,78 dB(A)
Pegeländerung $D_s$ : -9,5 dB(A)			
Pegeländerung $D_{bm}$ : -4,57 dB(A)			
Beurteilungspegel $L_r$ :	tags:	50,22 dB(A)	nachts: 43,71 dB(A)
Immissionsgrenzwert:	Gebietscharakter: Wohngebiet		
	tags:	59,00 dB(A)	nachts: 49,00 dB(A)

Die Immissionsgrenzwerte werden nicht überschritten.

## 8. Kosten

Die Baulandfläche des geplanten Baugebietes wird als Allg. Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die Nettobaulandfläche beträgt ca. 7.568 m<sup>2</sup> und ist in 9 Bauplätze aufgeteilt.

Für befestigte Verkehrsflächen sind ca. 673 m<sup>2</sup> als Gehwege und Straßenverkehrsfläche, ausgewiesen. Es sind öffentliche Grünflächen von ca. 2.549 m<sup>2</sup> Größe eingeplant.

Die Bruttobaulandfläche beträgt insgesamt ca. 10.795 m<sup>2</sup>.

Die Erschließungskosten, Kanal-, Wasser- und Straßenbauarbeiten betragen,

**ca. 195.000,00 €**

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN  
J A K O B Y + S C H R E I N E R

Kirchberg, den 09.10.2013

.....  
Unterschrift

Ortsgemeinde Bärenbach

Bärenbach, den .....

.....  
Stein, Ortsbürgermeister