



Bebauungsplan

„Auf der Heck“



Begründung

Teil 1: Städtebaulicher Teil

- Fassung gem. Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB vom 02.12.2013

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	AUFGABENSTELLUNG3
1.1	Erfordernis der Planaufstellung3
1.2	Ermittlung des Baulandbedarfs9
2	Räumlicher Geltungsbereich – Bestandssituation11
2.1	Gebietsabgrenzung12
2.2	Bestehende Rechtsverhältnisse/Nutzungen14
2.3	Topographische Verhältnisse14
2.4	Boden-, Baugrund- und hydrologische Verhältnisse15
2.5	Vorhandene Umgebungsbebauung15
3	Alternativenprüfung16
3.1	Baulücken im Innenbereich16
4	Einordnung in die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde und die überörtliche Planung18
4.1	Vorgaben überörtliche Planungen18
4.2	Bauleitplanungen19
4.2.1	Flächennutzungsplan19
4.2.2	Bebauungspläne20
4.3	Sonstige Planungen Dritter und zu beachtende Belange20
4.3.1	Natura 200020
4.3.2	Kulturdenkmäler / Schutzobjekte20
4.3.3	Belange der Landwirtschaft20
4.3.4	Auswirkungen auf den Tourismus20
5	Umweltbelange / Umwelterheblichkeit21
6	Abweichungen von den Zielen der Raumordnungsplanung und der Landesplanung21
7	Planung22
7.1	Städtebauliches Konzept22
7.1.1	Art der baulichen Nutzung23
7.1.2	Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO23
7.1.3	Höhe der baulichen Anlagen nach § 16(3)2 i.V.m. § 18 BauNVO24
7.1.4	Anzahl der Vollgeschosse nach § 20 Abs. 1 BauNVO24
7.1.5	Bauweise nach § 22 BauNVO24
7.1.6	Überbaubare Grundstücksfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO25
7.1.7	Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen25
7.1.8	Bauordnungsrechtliche, baugestalterische und sonstige Festsetzungen25
7.1.9	Naturschutzfachliche- und grünordnerische Festsetzungen26
7.1.10	Wasserwirtschaftliche Hinweise26
7.2	Erschließung27
7.2.1	Verkehrsmäßige Erschließung27
7.2.1.1	Erschließungsplanung27
7.2.1.2	Verkehrsaufkommen27
7.2.2	Ver- und Entsorgung28
7.2.2.1	Wasserversorgung28
7.2.2.2	Abwasserbeseitigung/Regenwasserbewirtschaftung28
7.2.2.3	Energieversorgung und Telekommunikation28
8	Flächenbilanzierung29
9	Realisierung und Kosten30
10	Verfahrensablauf30

1 AUFGABENSTELLUNG

1.1 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Die Ortsgemeinde Greimerath hat im Jahre 2003 das Baugebiet „Ober der Kirch“ entwickelt. Seinerzeit wurden dort im 1. Abschnitt 16 Baustellen ausgewiesen, die schon innerhalb von 5 Jahren vollständig bebaut waren, so dass der ursprünglich erst 8 – 10 Jahre später anvisierte 2. Abschnitt bereits nach 5 Jahren erschlossen wurde. Dieser 2. BA umfasst weitere 8 Baustellen, die inzwischen wiederum bebaut sind bzw. von Bauwilligen erworben wurden. Derzeit verfügt die Gemeinde nicht mehr über eigenes Bauland.

Im Jahre 2010 ist eine Familie wegen nicht verfügbarem Bauland weggezogen.

Von den noch nicht bebauten 22 Parzellen innerhalb der Gemeinde einschließlich der Baugebiete steht nach Prüfung nur eine dem Markt zur Verfügung.

Zum Stichtag 30.06.2011 belief sich die Zahl der Einwohner der Gemeinde Greimerath auf 260, wovon 10 Einwohner einer sogenannten Nebenwohnung zugeordnet werden können. Seit 1986 bis heute ist die Zahl der Einwohner um jährlich ca. 1 % gewachsen, was sicherlich auch der geographisch und verkehrstechnisch günstigen Lage an der A1/A48 und der Nähe zum Mittelzentrum Wittlich mit seinem hohen Arbeitsplatzangebot geschuldet ist.

Die Altersgruppe der bis 20-jährigen bildet mit einem Anteil von 21,6 % den drittgrößten Teil, wenn man Altersgruppen von jeweils 20 Jahren betrachtet. Die Gruppe der 40- bis 60-jährigen bildet mit 36 % die größte und die 20- bis 40-jährigen die zweitgrößte Gruppe mit 28,4 %.

Die Altersstruktur der Gebäude ist wegen des relativ großen Anteils an Bauparzellen, die in den letzten 20 Jahren erschlossen wurden, sehr günstig.

Es gibt z.Zt. nur 1 leerstehendes Gebäude im Ortskern, welches sich in einem schlechten Zustand befindet und in absehbarer Zeit abgerissen werden soll. Ein Leerstand wegen Überalterung der Bewohner ist derzeit nicht erkennbar.

Mit der beabsichtigten Erweiterung des Baugebietes „Auf der Heck“ will die Gemeinde der weiterhin konstanten Nachfrage nach baureifen Grundstücken nachkommen. Es sollen in 4 Bauabschnitten 19 weitere Bauparzellen geschaffen werden. Damit könnte die Gemeinde für die nächsten Jahre den Bedarf an gemeindeeigenen Bauparzellen decken.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen und städtebaulichen Regelungen zur Realisierung des Vorhabens zu schaffen, ist nach § 8 BauGB die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes (B-Plan) zwingend erforderlich.

Am 11.03.2013 hat die Verbandsgemeinde Manderscheid einen Antrag auf „Landesplanerische Stellungnahme“ gem. § 20 LPG zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Manderscheid im Bereich der Ortsgemeinde Greimerath mit dem Ziel:

- Änderung von landwirtschaftlichen Flächen in Wohnbauflächen gestellt.

Mit Schreiben vom 11. März 2012 hat die Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich das Ergebnis der Prüfung der Verbandsgemeinde Manderscheid mitgeteilt.

Zitatanfang:

„Zusammenfassung und Ergebnis:

Vom Grundsatz her wird einer weiteren Planung bei Beachtung bzw. Berücksichtigung der mitgeteilten Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung sowie der Anregungen der beteiligten Fachbehörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zugestimmt.

Das Plangebiet liegt gemäß den raumordnerischen Vorgaben in einem landwirtschaftlichen Vorranggebiet. Bei Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Vorranggebiete soll die Verfahrensregelung Anwendung finden, welche die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord im Nachgang zu dem Urteil des OVG Rheinland-Pfalz verfügt hat („Auswirkungen des Urteils des OVG Rheinland-Pfalz vom 31.01.2001 – 8 C 10001/98.OVG – wegen landwirtschaftlicher Vorranggebiete“). Diese besagt, dass Vorranggebiete für die Landwirtschaft im Rahmen der Bauleitplanung entsprechend ihrem Gewicht zu bewerten -und nicht als Zielvorgabe der Raumordnung- zu behandeln sind. Hierbei darf es jedoch nicht zu planungsbedingten Nachteilen für die Landwirtschaft kommen.

Eine weitere Bauleitplanung kann erst dann in Angriff genommen werden, wenn gegenüber der Kreisverwaltung der Nachweis erbracht ist, dass dem betroffenen Landwirt nachweislich keine planungsbedingten Nachteile entstehen.

Der Ortsgemeinde Greimerath ist im Regionalen Raumordnungsplan nicht die besondere Funktion „Wohnen“ zugeteilt, mit der Konsequenz, dass Wohnbauflächen nur im Rahmen der Eigenentwicklung ausgewiesen werden dürfen. Bei einer Einwohnerzahl von ca. 250 Einwohnern ist eine Ausweisung von 19 Baugrundstücken grundsätzlich mit der landesplanerischen Zielvorgabe der Eigenentwicklung nicht vereinbar.

Es wurde ein Baulückenverzeichnis für die Ortschaft erstellt und u. a. durch Eigentümerbefragung die Verfügbarkeit der freien ortsinneren Grundstücke ermittelt und bewertet.

Die Auswertung der v. g. Untersuchungen hat ergeben, dass für eine künftige sinnvolle Eigenentwicklung der Ortsgemeinde innerhalb der Ortschaft nur noch 2 freie (von 19), verfügbare Bauflächen zur Verfügung stehen, die jedoch beide in privater Hand sind.

Eine sinnvolle künftige wohnbauliche Entwicklung der Ortsgemeinde kann somit nur durch die Ausweisung von neuen Bauflächen gewährleistet werden.

In Übereinstimmung mit der Stellungnahme der Planungsgemeinschaft Region Trier wird einer entsprechenden Ausweisung unter folgenden Voraussetzungen ausnahmsweise zugestimmt:

- **der gesamte Bereich des zukünftigen Bebauungsplans ist in 4 Bauabschnitte aufzuteilen.**
- **Mit den nachfolgenden Bauabschnitten kann erst 4-5 Jahre nach Beginn des vorausgehenden Bauabschnitts begonnen werden.**
- **Im vorherigen Bauabschnitt dürfen keine freien Baustellen mehr zur Verfügung stehen.**
- **Vor jedem Bauabschnitt ist der Bedarf durch eine erneute „Innenbereichsabfrage“ nachzuweisen.**
- **Die Gemeinde muss Eigentümer aller Flächen sein und es ist ein 5-jähriges grundstücksbezogenes Baugebot mit der Hauptnutzung für jede Baustelle festsetzen (§ 176 BauGB).**
- **Durch die Verbandsgemeindewerke ist schriftlich zu bestätigen, dass eine Erschließung in mehreren Bauabschnitten technisch möglich und wirtschaftlich durchführbar ist.**

Unter Hinweis auf die Stellungnahme der Planungsgemeinschaft Region Trier besteht eine Vereinbarkeit mit dem regionalplanerischen Belang „Erholung“ nur, wenn im Rahmen der Bauleitplanung besonderer Wert auf die Anpassung der geplanten Baukörper an das vorhandene Ortsbild und auf Einbindung des Wohngebietes in die umgebende Landschaft gelegt wird.

Gegen die weiteren Planungen bestehen zudem nur dann keine grundsätzlichen Bedenken, wenn die unter Nr. 5 mitgeteilten Anregungen und Hinweise der Fachbehörden und Dienststellen beachtet bzw. berücksichtigt und umgesetzt werden.

Konsequenzen für die Bauleitplanung:

Auf § 1 Abs. 4 BauGB, wonach die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind, wird ausdrücklich verwiesen. Darüber hinaus unterliegen die zu berücksichtigenden Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung dem Regime der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 6 und 7 BauGB. In diesem Zusammenhang sind neben den LEP IV-Grundsätzen insbesondere auch die von der Planungsgemeinschaft Region Trier insgesamt genannten, zu berücksichtigenden regionalplanerischen Belange zu nennen.

Die relevanten fachplanerischen Gesichtspunkte fließen ebenfalls über § 1 Abs. 6 und 7 BauGB in die Bauleitplanung ein.

In der folgenden Bauleitplanung der Verbandsgemeinde Manderscheid sind im Flächennutzungsplan Wohnbauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

auszuweisen. Darüber hinaus ist in der Bebauungsplanung ein „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO mit der entsprechenden Zweckbestimmung aufzustellen.

Die Planungen können im sogen. „Parallelverfahren“ nach § 8 Abs. 3 S. 1 BauGB erfolgen. In den weiteren Planungen sind gem. § 1a BauGB die Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden und i. V. mit § 2a BauGB ein Umweltbericht zu erstellen.

Soll der Bebauungsplan vor der rechtswirksamen Änderung des Flächennutzungsplanes bekannt gemacht werden (§ 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB), bedarf er gemäß § 10 Abs. 2 BauGB vom 27.8.1997 (BGBl. I Seite 2141) der Genehmigung. Zuständige Genehmigungsbehörde gem. § 10 Abs. 2 BauGB i. V. mit der Zuständigkeitsverordnung zum Baugesetzbuch vom 21.12.2007 (GVBl. 2008 Seite 22) ist die Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich.

Die Planungsgemeinschaft Region Trier hat gem. § 20 LPlG das Benehmen zu dem Ergebnis dieser landesplanerischen Stellungnahme am 12.03.2013 hergestellt.

Die obere Landesplanungsbehörde –SGD Nord- erhält eine Ausfertigung der landesplanerischen Stellungnahme nachrichtlich zur Kenntnis.

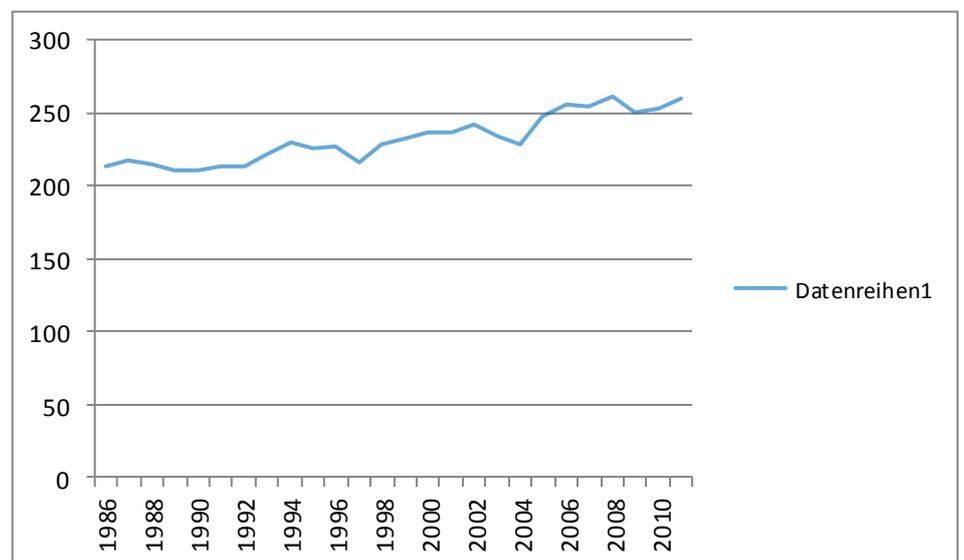
Die beigefügten Pläne der Rhein-Ruhr Verteilnetz GmbH sind Bestandteil dieses Entscheids.

Das Prüfergebnis bitte ich der Ortsgemeinde Greimerath mitzuteilen.“

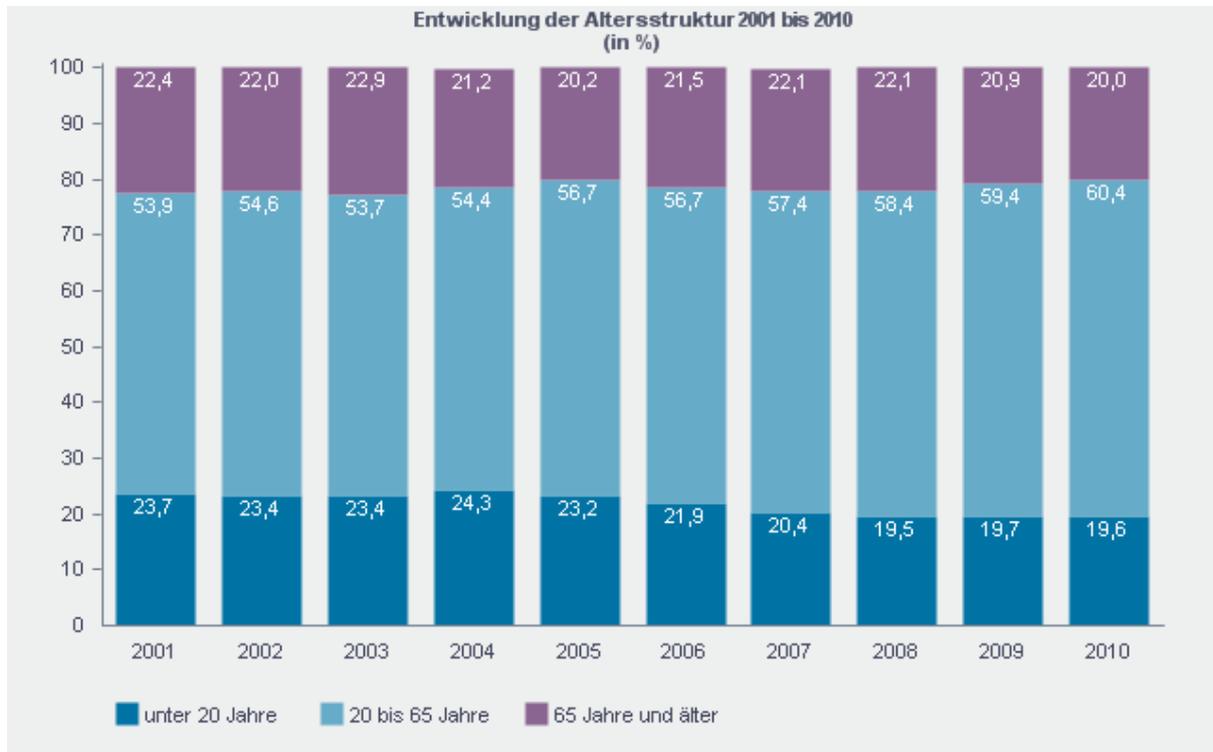
Zitatende

Bevölkerungsentwicklung

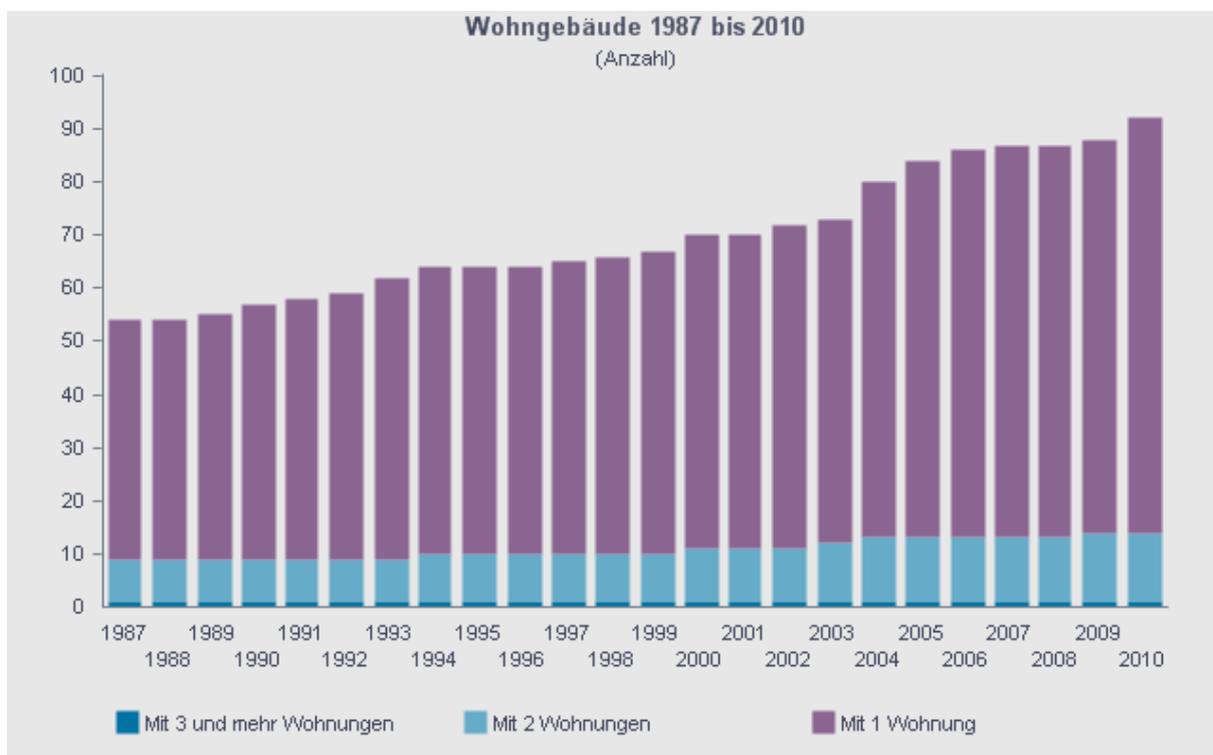
Jahr	Gesamt
2011	260
2010	253
2009	250
2008	261
2007	255
2006	256
2005	247
2004	229
2003	234
2002	242
2001	237
2000	237
1999	233
1998	229
1997	216
1996	227
1995	226
1994	230
1993	221
1992	214
1991	213
1990	211
1989	211
1988	215
1987	218
1986	213



(Angabe lt. Einwohnermeldeamt Manderscheid)



(Quelle: Statistisches Landesamt)



(Quelle: Statistisches Landesamt)

1.2 ERMITTLUNG DES BAULANDBEDARFS

Die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Greimerath zeigt in den letzten 25 Jahren (1986 – 2011) einen quantitativen Zuwachs von **47 EW** auf. Dies entspricht qualitativ einer Steigerungsrate von **0,8 %** pro Jahr.

Lt. Statistischem Landesamt von Rheinland-Pfalz nimmt nach deren Vorausberechnung (mittlere Variante) die Bevölkerung im Landkreis Bernkastel-Wittlich bis zum Planungshorizont 2020 um **3,4 % (ca. 0,34 %/a)**, bezogen auf das Jahr 2010 ab. Damit steht die zurückliegende Entwicklung der prognostizierten Entwicklung diametral gegenüber.

Die Zahl der Wohngebäude nahm in Greimerath von 1987 – 2010 um 40 Einheiten und damit um **2,5 %** pro Jahr zu. D. h., hier zeichnet sich der vom Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung festgestellte Trend der Abnahme der Belegungsdichte (EW/WE) ebenfalls ab. Im Jahre 1987 betrug, unter der vereinfachten Annahme, dass die Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude in Greimerath nahezu 1 ist, die Zahl der EW/WE 4,1, und 2010 bereits nur noch 2,7! Die Abnahme der Belegungsdichte betrug also hier ca. **1,8 %!** pro Jahr.

Dies ist bei den Überlegungen zum Bedarf zu berücksichtigen, wenngleich die Zahl von 2,7 EW/WE in Zukunft kaum noch sinken dürfte.

Da in der Vergangenheit die Gemeinde Greimerath, entgegen dem allgemeinen Trend, einen stabilen Zuwachs von **0,8 %** pro Jahr zu verzeichnen hatte, wird für die Bedarfsberechnung eine Annahme getroffen, die sich aus der Steigerungsrate von **0,8 %** für die Gemeinde Greimerath und der statistischen Rückgangsrate für den Landkreis Bernkastel-Wittlich, von **0,34 %** bildet. Damit wird die Zahl der Einwohner für das Jahr 2020 als Planungshorizont berechnet mit: $260 \times (1,008 - 0,0034)^9 = 273 \text{ EW}$.

Gem. LEP IV wird ein **Ausgangswert** von **2 WE/1000 EW/a** für Orte mit Eigenentwicklung und ein durchschnittlicher **Dichtewert** von **15 WE/ha** (\triangleq ca. 670 m² Bauparzellengröße) zugrunde gelegt. Diese Werte sind für den ländlichen Raum plausibel.

Das **Außenpotential** wird mit **0,00 ha** angesetzt, da kein weiteres Bauland ausgewiesen ist. Das verfügbare **Innenpotential** ist gem. 3.1 ebenfalls **0,00 ha**.

Bei einem **Planungshorizont** von ca. **10 Jahren** ergibt sich somit ein Bedarf an Bauland von:

$$273 \times 2 \text{ (WE/1000*a)} / 15 \text{ WE/ha} \times 10 \text{ a} / 1000 = 0,36 \text{ ha}$$

Das entspricht etwa 5 – 6 Baustellen und damit dem 1. Bauabschnitt.

Prospektiert man die Werte aus der Vergangenheit von Greimerath in die Zukunft so ergibt sich folgendes Bild:

Zahl der WE 1986 → 53

Zahl der WE 2010 → 93

Differenz: 40 WE/24 a Zuwachs

das entspricht: 1,67 WE/a / 236 E (Durchschnittswert zwischen 1986 und 2010)

das sind: **7 WE/a / 1000 EW**

Dieser Wert liegt deutlich über dem im LEP IV vorgegebenen Wert von **2 WE/a / 1000 EW**.

Dies ist sicherlich mit der verkehrsgünstigen Lage nahe der Autobahnanbindung A48 und der Nähe der Stadt Wittlich mit einer sehr hohen Anzahl an Arbeitsplätzen sowie der Existenz einer KITA in Greimerath und einer Grundschule im nahen Hasborn sowie der noch günstigen Baulandpreise zu erklären.

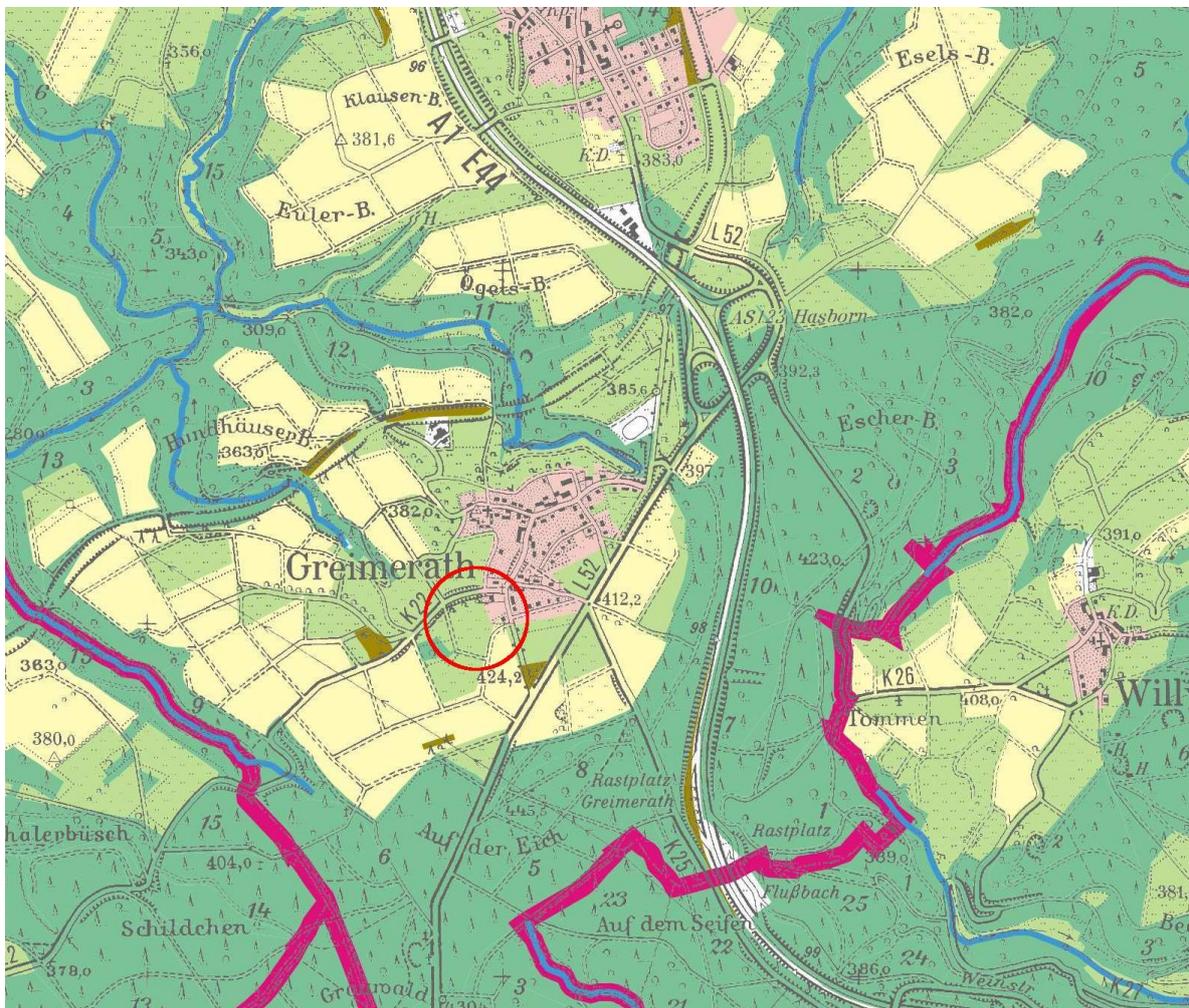
Damit ergäbe sich ein Baulandbedarf vom:

$$273 \times 7 \text{ (WE/1000*a)} / 15 \text{ WE/ha} \times 10 \text{ a} / 1000 = 1,285 \text{ ha}$$

Dies entspricht ungefähr dem Umfang des geplanten Gesamtgebietes.

Da die Ergebnisse der beiden Prognoserechnungen zwischen 0,36 ha und 1,29 ha stark differieren, werden diese als Unter- und Obergrenze gewertet. Die tatsächliche Entwicklung bleibt abzuwarten.

2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH – BESTANDSSITUATION



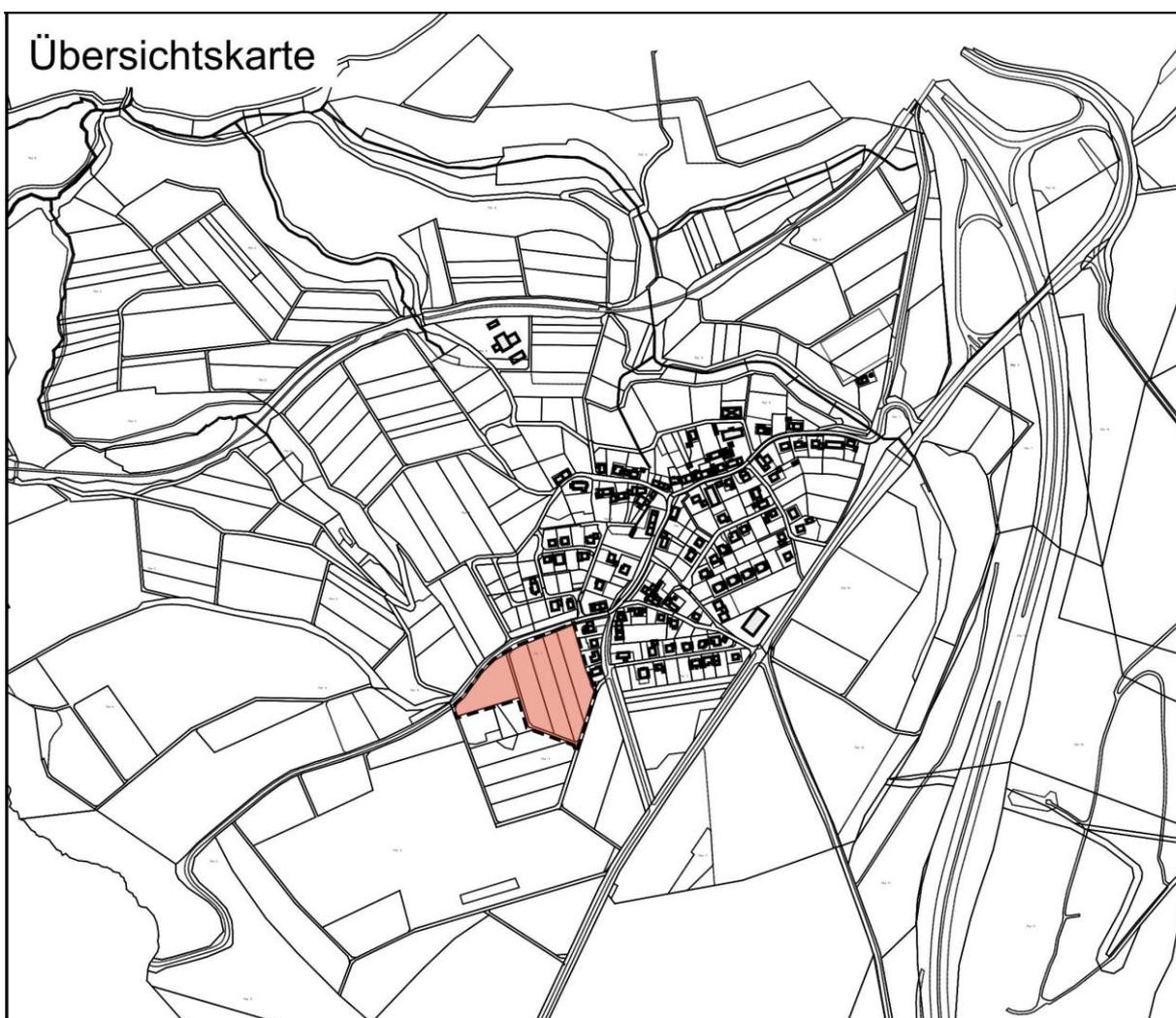
Auszug aus der Topographischen Karte des LVA (1:25.000)

2.1 GEBIETSABGRENZUNG

Das Plangebiet liegt in dem Distrikt „Auf der Heck“ der Gemarkung Greimerath und umfasst die Parz.

Flur 7	Flurstücke 18/6, 19, 20, 21, 22/1, 36
--------	---------------------------------------

Das Gebiet grenzt im Norden und Westen an die K 22, im Osten an tlw. Bebauung entlang der Grünwaldstraße, im Süden tlw. an Wald bzw. an Wiesenflächen



Übersichtskarte



Geltungsbereich

Die Fläche stellt eine Weiterentwicklung, des von 2 Seiten bebauten, südlichen Ortsrandes dar.

2.2 BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE/NUTZUNGEN

Alle Parzellen stehen derzeit im Eigentum der Gemeinde Greimerath.

Die Flächen werden derzeit als Wiesen- und Weideland bzw. Dauergrünland genutzt.

Mit dem derzeitigen Pächter Bernhard Schuh wurde eine einvernehmliche Vereinbarung getroffen, dass die Flächen zukünftig nicht mehr landwirtschaftlich benutzt werden können.

Schreiben Bernhard Schuh vom 22.07.2013

Zitatanfang: „Sehr geehrter Herr Ortsbürgermeister Fries,

mit meiner Unterschrift bestätige ich die Kenntnisnahme über die Absichten der Ortsgemeinde Greimerath hinsichtlich der Planung eines Neubaugebietes im Bereich „Auf der Heck“.

Als Pächter der landwirtschaftlichen Flächen, auf denen das Neubaugebiet entstehen soll, erkläre ich ausdrücklich mein Einverständnis mit der Planung und erhebe hiergegen keine Einwände.

Auf Grund des bestehenden Pachtvertrages mit der Ortsgemeinde Greimerath werde ich diese landwirtschaftlichen Flächen bis zur Realisierung des Neubaugebietes weiterhin bewirtschaften.

Die Nutzung ist pachtfrei.“

Zitatende

Die Parz. 18/6, 19, 20, 21 werden von einem unbefestigten Wirtschaftsweg umschlossen, der zukünftig gem. Textfestsetzungen der Eingrünung dient.

Die Parz. 25 wird weiterhin durch den Wirtschaftsweg westlich erschlossen. Die Parz. 23 und 24 werden vereinigt, da sie einem Eigentümer gehören. Das Einverständnis vom Eigentümer liegt vor.

2.3 TOPOGRAPHISCHE VERHÄLTNISSE

Das Plangebiet liegt in einem von Nord-West nach Süd-Ost ansteigenden Hang und erstreckt sich über Höhen von 395 – 410 müNN.

Daraus ergibt sich eine mittlere Geländeneigung von 10 %.

2.4 BODEN-, BAUGRUND- UND HYDROLOGISCHE VERHÄLTNISSE

Ein qualifiziertes Baugrundgutachten wurde für das Plangebiet noch nicht erstellt. Bei der Konkretisierung der Planung wird empfohlen ein Baugrundgutachten einzuholen.

Das Gebiet ist erdgeschichtlich dem Erdaltertum, dem Paläozoikum und in diesem dem Devon zuzuordnen. Die geologischen Grundformationen werden von den Gesteinsarten Schiefer-Quarzit und Quarzit-Schiefer in Wechselfolge gebildet. Die darüber liegenden vorherrschenden Bodenarten sind eifeltypische in Wechselfolge lehmiger Sand bis sandiger Lehm. Die überwiegend anzutreffenden Bodentypen sind als Braunerden anzusprechen.

Die Permeabilität ist wechselnd und dementsprechend ist die Grundwasserneubildung mit 67 mm/a gering. Eine Versickerung von Regenwasser ist somit weitestgehend nicht möglich. Die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers zielt daher auf eine Retention in Kombination mit Evaporation und Transpiration und anschließender gedrosselter Einleitung in ein Fließgewässer.

2.5 VORHANDENE UMGEBUNGSBEBAUUNG

Die an den östlichen Rand des Plangebietes angrenzende Bebauung entlang der Grünwaldstraße bildet sich aus ein- bis anderthalbgeschossigen Einfamilienwohnhäusern.

Um den Anforderungen der EnEV gerecht zu werden, sind energetisch optimierte Baukörper anzustreben. D. h., das opt. Verhältnis von Wohnfläche zu umbautem Raum ist in möglichst kubischen Bauformen zu realisieren. Daraus erwächst das Erfordernis, 2-geschossige Bauweise zu ermöglichen. Durch die Beschränkung der Höhe der Baukörper ist gewährleistet, dass sich die neuen Gebäude optisch an die vorh. Bebauung anpassen, die sich überwiegend aus 1 ½ - 2-geschossiger Bauweise zusammensetzt.

3 ALTERNATIVENPRÜFUNG

3.1 BAULÜCKEN IM INNENBEREICH

Bei der Bedarfsprüfung sind auch etwaige Möglichkeiten der Innenentwicklung zu betrachten.



Baulücken Ortsgemeinde Greimerath

Es handelt sich hierbei um 21 Baulückengrundstücke, die sich alle in Privateigentum befinden.

Eine Befragung der Eigentümer hat ergeben, dass nur 1 Grundstück dem Markt zur Verfügung steht. Alle anderen werden aus Eigenbedarfsgründen zurückgehalten (s. beigefügte Liste)

Offene Baustellen OG Greimerath

Parzelle Nr.:	Eigentümer	verkaufsbereit	Begründung
07294-007-00003/005.00	Schäfer,Rolf	nein	Eigenbedarf
06/001.00	Zimmer,Christian	nein	Eigenbedarf
06/005.00	Botzet,Frank	nein	Eigenbedarf
06/006.00	Botzet,Frank	nein	Eigenbedarf
008-0013/018.00	Kath. Kirchengemeinde	ja aber nur Erbpacht	
13/020.00	„ „-Clemens	nein	Eigenbedarf
15/007.00	Schröder Michaela	nein	Eigenbedarf
15.012.00	Kees Oberscheidweiler	nein	Eigenbedarf
15.029.00	„ „	nein-hat Baupflicht 5 Jahre	
15.031.00	„ „	nein-hat Baupflicht 5 Jahre	
42/000.00	Benner Josef	nein	Eigenbedarf
84/006.00	Korsch Irmgard-nach meinen Infos verkauft an Nachbarn H. Rosner	nein	Eigenbedarf
19/006.00	Bayer-Scherer Maria	nein	Eigenbedarf
19/009.00	Nicolay Christine	nein	Eigenbedarf
23/007.00	Hermes Markus	nein	Eigenbedarf
009-0024/011.00	Bastgen Dieter	ja	
010-0005/001.00	Linden Margit	nein	Eigenbedarf
09/002.00	Thiel Petra	nein	Eigenbedarf
11/002.00	Schmitz Bettina	nein	Eigenbedarf
12/002.00	Botzet Frank	nein	Eigenbedarf

4 EINORDNUNG IN DIE STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG DER GEMEINDE UND DIE ÜBERÖRTLICHE PLANUNG

4.1 VORGABEN ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN

Landesentwicklungsprogramm IV (2008) LEP IV

- ländlicher Raum
 - Erhaltung und Aufwertung der Freiräume als unverzichtbare Voraussetzung (G85)
 - für die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes
 - zur nachhaltigen Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen
 - zur Bewahrung der Eigenart, des Erlebnis- und Erholungswertes der Landschaft
-
- Die unvermeidliche Inanspruchnahme von Freiraum soll flächensparend und umweltschonend erfolgen (G86)
 - Die dauerhafte Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für außerlandwirtschaftliche Zwecke soll auf ein Mindestmaß reduziert werden (G121)

Regionaler Raumordnungsplan ROP (1985)

Der ROP (1985) kennzeichnet das Plangebiet als:

- Vorranggebiet für Erholung mit hervorragender Eignung für landschaftsbezogene Freizeit und Erholung
- landwirtschaftliche Vorrangfläche (Grundsatz, kein Ziel)

Im ROP neu (Entwurf) Freiraumkonzept sind keine besonderen Aussagen zum Plangebiet gemacht.

Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Manderscheid

Im Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Manderscheid sind folgende landespflegerische Ziele für das Plangebiet genannt:

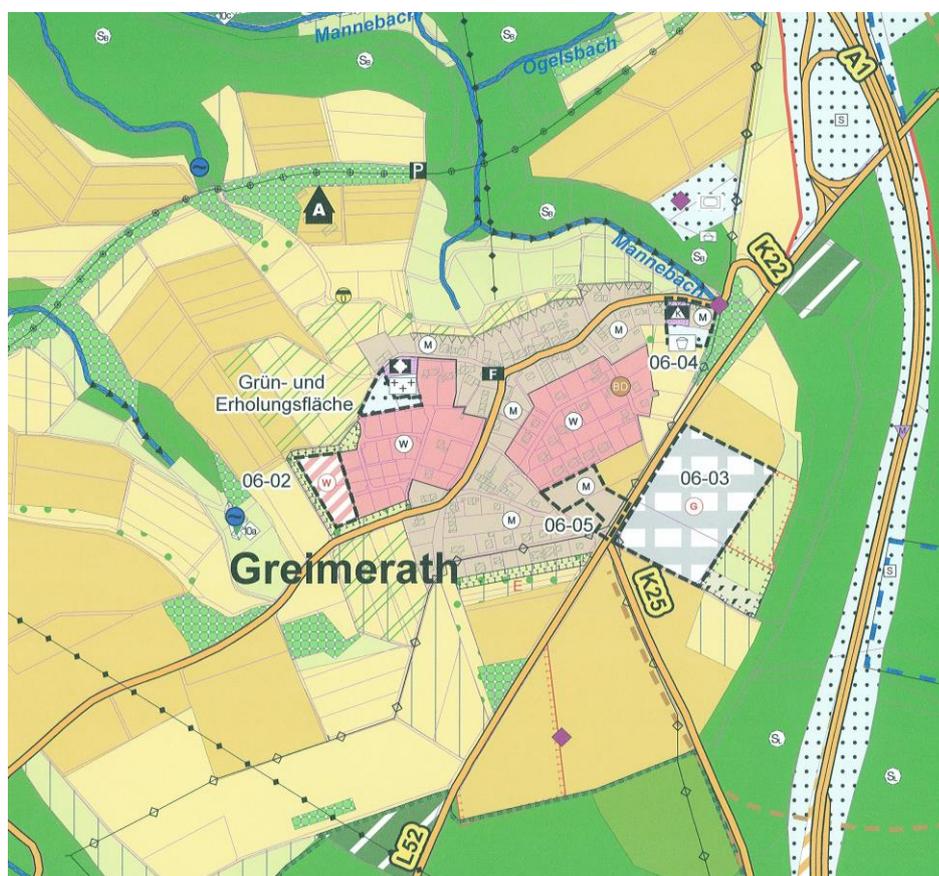
- Erhalt bzw. Entwicklung von Dauergrünland
- Entwicklung von Flächen mit hohem Anteil an Gehölzstrukturen zur Einbindung der Ortslage

4.2 BAULEITPLANUNGEN

4.2.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Manderscheid ist die Planfläche derzeit als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Die Flächennutzungsplan-Fortschreibung wurde zusammen mit dem integrierten Landschaftsplan am 22.03.2007 von der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich genehmigt und mit der öffentlichen Bekanntmachung am 30.03.2007 wirksam.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Ortsgemeinde Greimerath

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen. Die Verbandsgemeinde Manderscheid hat am 10.09.2012 einen Antrag auf landesplanerische Stellungnahme gestellt und diese am 11.03.2013 erhalten (siehe Pkt. 1)

4.2.2 BEBAUUNGSPLÄNE

Innerhalb des Plangebietes wurden bisher keine Bebauungspläne aufgestellt.

4.3 SONSTIGE PLANUNGEN DRITTER UND ZU BEACHTENDE BELANGE

4.3.1 NATURA 2000

Das Plangebiet befindet sich ca. 200 m nördlich des Vogelschutzgebietes „Wälder zwischen Wittlich und Cochem“ (VSG-5908-401)

FFH-Gebiete werden nicht tangiert. Weitere Ausführungen siehe Umweltbericht Büro Högner.

4.3.2 KULTURDENKMÄLER / SCHUTZOBJEKTE

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind von der Planung keine schutzwürdigen Objekte bzw. Kulturdenkmäler im Sinne des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes (DSchPflG) bekannt.

4.3.3 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

Die Flächen befinden sich zu 100 % im Eigentum der Gemeinde. Zurzeit werden die Flächen als Dauergrünland von einem Pächter genutzt. Der Entzug der Flächen führt nicht zu existenzbedrohenden Folgen für den betroffenen Haupterwerbslandwirt. Mit ihm wurde eine einvernehmliche Lösung getroffen. (s. 2.2)

4.3.4 AUSWIRKUNGEN AUF DEN TOURISMUS

Das Plangebiet hat keine Bedeutung für den örtlichen oder überörtlichen Tourismus.

5 UMWELTBELANGE / UMWELTERHEBLICHKEIT

Siehe Teil II der Begründung: Umweltbericht (Högner Landschaftsarchitektur)

6 ABWEICHUNGEN VON DEN ZIELEN DER RAUMORDNUNGSPLANUNG UND DER LANDESPLANUNG

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan geändert. Die Planung ist mit den Zielen der regionalen Raumordnungsplanung (ROP) und denen der Landesentwicklungsplanung (LEP IV) vereinbar, wenn nachfolgende Bedingungen erfüllt sind:

Bedingungen	Maßnahmen
Der gesamte Bereich des zukünftigen Bebauungsplans ist in 4 Bauabschnitte aufzuteilen.	Der Gemeinderat beschließt: - Die Erschließung in 4 Bauabschnitten durchzuführen.
Mit den nachfolgenden Bauabschnitten kann erst 4-5 Jahre nach Beginn des vorausgehenden Bauabschnitts begonnen werden	- Mit der Erschließung des folgenden Bauabschnittes erst zu beginnen wenn alle Baugrundstücke des vorherigen Bauabschnittes mit einer Bauverpflichtung veräußert sind.
Im vorherigen Bauabschnitt dürfen keine freien Baustellen mehr zur Verfügung stehen.	Ist in vorherigen Punkt mit abgehandelt.
Vor jedem Bauabschnitt ist der Bedarf durch eine erneute „Innenbereichsabfrage“ nachzuweisen.	- Vor der Erschließung jedes weiteren Bauabschnittes wird eine erneute Innenbereichsabfrage durchgeführt und in die Bedarfsberechnung einbezogen.
Die Gemeinde muss Eigentümer aller Flächen sein und es ist ein 5-jähriges grundstücksbezogenes Baugebot mit der Hauptnutzung für jede Baustelle festzusetzen. (§ 176 BauGB)	- In den Kaufverträgen zu den Grundstücken eine Bauverpflichtung mit der Hauptnutzung gem. § 176 BauGB festzusetzen, für einheimische Käufer beträgt die Bauverpflichtung 5 Jahre, für externe Käufer 3 Jahre.
Durch die Verbandsgemeindewerke ist schriftlich zu bestätigen, dass eine Erschließung in mehreren Bauabschnitten technisch möglich und wirtschaftlich durchführbar ist.	Die Verbandsgemeindewerke haben schriftlich erklärt, dass die Erschließung aller Bauabschnitte wirtschaftlich durchgeführt werden kann.
Anpassung der geplanten Baukörper an das vorh. Ortsbild	In den Testfestsetzungen wird die Höhe der baulichen Anlagen auf das notwendige Maß beschränkt.
Einbindung des Wohngebietes in die umgebende Landschaft.	Das Baugebiet wird durch eine rundum geschlossene Eingrünung zur offenen Landschaft eingebunden.

Die dargestellten Grundstücksgrößen sind nicht verbindlich, sie stellen nur Vorschläge dar.
 Von 19 Grundstücken haben nach dem Vorschlag 14 eine Größe von ca. 600 – 650 m², die restlichen 5 sind größer als 900m². Im ländlichen Räumen sind nach wie vor auch größere Baugrundstücke gefragt. Daher wurde diese Aufteilung vom Gemeinderat – auch aufgrund der Erfahrungen aus der Erschließung des letzten Neubaugebietes - gewünscht.

7 PLANUNG

7.1 STÄDTEBAULICHES KONZEPT



Bebauungsplan „Auf der Heck“

7.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Es ist in Anlehnung an die vorh. Umgebungsbebauung gem. § 9 Abs. 1 Nr. BauGB i.V. mit den § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet (WA) geplant.

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen
- (2) Zulässig sind
 - 1. Wohngebäude,
 - 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- (3) Ausnahmeweise können zugelassen werden
 - 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - 3. Anlagen für Verwaltungen,
 - 4. Gartenbaubetriebe
 - 5. Tankstellen

Auf besonderen Beschluss des Gemeinderates werden hier nicht zugelassen, gem. § 1 Abs. 5 BauNVO:

- 1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- 2. Schank- und Speisewirtschaften

7.1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, §§ 16 BIS 21A BAUNVO

Als Maß der baulichen Nutzung nach § 16(2) Nr. 1, 2, 3 + 4 werden gem. der zugeordneten Nutzungsschablonen zulässige Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschoßflächenzahlen (GFZ) nach § 16(2) BauNVO sowie die Zahl der Vollgeschoße nach § 16(2) Nr. 3 als Höchstmaß festgesetzt.

WA		—WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
O	II	—offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) ; Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß
GRZ 0,4	GFZ 0,8	—Grundflächenzahl mit Dezimalzahl als Höchstmaß ; Geschossflächenzahl mit Dezimalzahl als Höchstmaß
TH 6,0m	FH 8,5m	—max. zulässige Traufhöhe ; max. zulässige FirsthöheFirsthöhe als Höchstmaß

Das tatsächliche Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den Baugrenzen und der GRZ.

Als Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung werden mit Blick auf die relativ kleinen Grundstücke die Obergrenzen nach § 17 (1) BauNVO festgesetzt.

7.1.3 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN NACH § 16(3)2 I.V.M. § 18 BAUNVO

Die max. Höhe der baulichen Anlagen wird in Bezug auf die Straßenhöhe der zugeordneten Erschließungsstraße festgesetzt und über die Nutzungsschablonen geregelt. Als Messpunkt wird der parzellenseitige fertige Straßenrand in der jeweiligen Parzellenmitte festgesetzt.

Als Traufe gilt die Schnittlinie zwischen Außenwand und Oberfläche der Dachhaut.

Als First gilt bei Flachdächern die Oberkante des Dachabschlussprofils.

Die Höhen ergeben sich aus der Geländeneigung, die zwischen 8 – 10 % beträgt und der Zulässigkeit von 2 Vollgeschossen, die mit ca. 3 m je Geschoss angenommen werden. Mit der Zulässigkeit von 2 Vollgeschossen wird dem vielfachen Wunsch der Bauherren nach dem sogenannten energieoptimierten Stadthaus Rechnung getragen.

7.1.4 ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE NACH § 20 ABS. 1 BAUNVO

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 2 festgesetzt. Die Definition des Vollgeschosses richtet sich nach der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz. Die Beschränkung der Gebäudehöhen ergibt sich aus der Zahl der Vollgeschosse und der Festsetzungen gem. Pkt. 7.1.3 in Zusammenhang mit Pkt. 7.1.8.

7.1.5 BAUWEISE NACH § 22 BAUNVO

Aufgrund der relativ kleinen Grundstücke und der Notwendigkeit einer guten Ausnutzung, sowie der in ländlichen Gebieten üblichen aneinander gereihten Bauweise wird nach § 22(2) die offene Bauweise mit Einzel- oder Doppelhäusern festgesetzt.

Damit werden die nach § 22 BauNVO in der offenen Bauweise noch zugelassenen Hausgruppen bis 50 m Länge faktisch ausgeschlossen.

7.1.6 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE NACH § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 BAUNVO

Die festgesetzten Baugrenzen sind einzuhalten. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätze nach § 12 BauNVO sind unter Beachtung der LBauO Rheinland-Pfalz auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

7.1.7 SONSTIGE PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Folgende Festsetzungen sind mit Blick auf die knapp bemessenen Erschließungsanlagen sinnvoll bzw. erforderlich.

1. Je Wohneinheit sind auf den Privatgrundstücken 2 PKW-Stellplätze wegen des begrenzten Straßenraumes und des Fehlens öffentlicher Stellplätze nachzuweisen.
2. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Streifen von ca. 0,30m zur Herstellung der Rückenstützen der Randeinfassung bereitzustellen, der im privaten Eigentum verbleibt
3. Zur Einhaltung der geforderten Sicherheitsabstände und einer gleichmäßigen Ausleuchtung ist es unter Umständen erforderlich, dass Leuchten auf privatem Eigentum errichtet werden.
4. Die Beanspruchung privater Grundstücksteile in Zusammenhang mit Nr. 2 und 3 (siehe oben) ist zu dulden. Auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB wird hingewiesen.
5. Die im Zuge des Straßenbaus erforderlichen Böschungflächen für Auf- und Abtrag sind nicht Teil der Erschließungsanlagen. Die Angleichung erfolgt im Zuge der Bebauung der Grundstücke. Die Anlage der Böschungflächen auf den Privatgrundstücken ist zu dulden.

7.1.8 BAUORDNUNGSRECHTLICHE, BAUGESTALTERISCHE UND SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Um für den Betrachter ästhetische, ansprechende und für die Region typische bzw. an historische Bauwerke angelehnte Baukörper bzw. Gestaltung zu erreichen, die sich nicht wesentlich von der vorh. Bebauung der angrenzenden Gebiete abhebt, werden folgende bauordnungsrechtliche, baugestalterischen und sonstige Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO getroffen (örtliche Bauvorschriften):

1. Garagen sind nur als eingeschossige Baukörper oder als Kellergarage zulässig.
2. Zulässig sind nur stehende Gauben mit einer max. Breite von 1,20 m (lichter Abstand der Außenpfosten). Zur Gliederung der Dachfläche ist eine Kombination aus mehreren gleichartigen Dachaufbauten zulässig, jedoch darf die Länge zusammen 60% der Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand der Gauben vom Giebel muss mind. 1,50 m betragen.

3. Zwerchgiebel sind zulässig, jedoch darf die Gesamtbreite max. 40% der Wandlänge des Hauptkörpers betragen.
4. Notwendige Abgrabungen bzw. Aufschüttungen sind auf dem jeweiligen Baugrundstück mit max. 1,50 m Höhenunterschied zur OK Urgelände zulässig.
5. Böschungen sind in Höhenabschnitten von max. 1,50 m durch Bermen von min. 1,50 m Breite zu unterbrechen. Die max. zulässige Böschungsneigung beträgt 1:1,5.
6. Die max. zulässige Höhe von Stützmauern beträgt von 1,50 m. Stützmauern aus Beton sind zu begrünen.
7. Oberirdische Tankanlagen sind nicht zulässig.
8. Für die Außenbeleuchtungen im Plangebiet sind energiesparende sowie insektenfreundliche Leuchtmittel (HSE / T Lampen) zu verwenden.

7.1.9 NATURSCHUTZFACHLICHE- UND GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Siehe Teil II der Begründung: Umweltbericht (Högner, Landschaftsarchitektur)

7.1.10 WASSERWIRTSCHAFTLICHE HINWEISE

Behandlung von Oberflächenwasser / Grundwasserschutz (Konkretisierung der Formulierungen durch Entwässerungskonzept)

1. Das anfallende Oberflächenwasser der privaten Baugrundstücke und der Straßenflächen ist zentral zurückzuhalten / zu versickern und in den natürlichen Wasserkreislauf zurückzuführen.
2. Das unbelastete Oberflächenwasser der Dachentwässerung kann gesammelt (z.B. in Zisternen, unterirdischen Stauräumen, Wasserteichen) und als Brauchwasser (Toilette Waschwasser, Beregnung der Außenanlagen) verwendet werden. Dabei sind die hygienischen Auflagen des Bundesgesundheitsamtes, die aktuelle Trinkwasserverordnung und die entsprechenden Satzungen der Kommune in den jeweils gültigen Fassungen zu berücksichtigen.
3. Die Vermischung von Schmutzwasser mit Niederschlagswasser ist gem. WHG § 55 (2) unzulässig. Der Anschluss von Drainagen an das Ableitungssystem für das Schmutzwasser ist ebenfalls unzulässig.
4. Es wird empfohlen, bei Unterkellerung die Gebäude gegen drückendes Wasser zu sichern.

Behandlung Grundwasser

1. Es sind alle technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die Deckschichten über dem Grundwasseraquifer vor Beeinträchtigungen oder Zerstörung zu schützen.

7.2 ERSCHLIESSUNG**7.2.1 VERKEHRSMÄSSIGE ERSCHLIESSUNG****7.2.1.1 Erschließungsplanung**

Die überörtliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die K 22, die durch Greimerath nach Wittlich führt und dort an die B 50 anschließt. Die Straßenführung innerhalb des Plangebietes wird als Ringstraße in 5 m Breite ausgebildet mit einer fußläufigen Anbindung an die Grünwaldstraße.

Das Gebiet soll in 4 Abschnitten erschlossen werden.

Diese sind so gewählt, dass für jeden Bauabschnitt jeweils die Erschließung sowohl in verkehrstechnischer als auch in ver- und entsorgungstechnischer Hinsicht gesichert werden kann.

Der LBM hat mit Schreiben vom 08.07.2013 der im B-Plan dargestellten Lage der Anbindung zugestimmt.

7.2.1.2 Verkehrsaufkommen

Durch die vorliegende Planung sollen nach Umsetzung aller 4 Bauabschnitte 19 Bauparzellen geschaffen werden. Bei einer Motorisierungskennziffer des Landkreises Bernkastel-Wittlich von 576/1000 E und einem Quell-Zielverkehr von ca. 4 Fahrzeugbewegungen/Bauparzelle ergibt sich folgendes Bild.

Zahl der künftig erschlossenen Baustellen		19
Zahl der Einwohner/Baustelle	max. 4	76
Zahl der Kfz 576/1000 x 104		44
Zahl der Fahrzeugbewegungen / Tag	4	176
Spitzenlast / Stunde (10 %)		18

Diese Verkehrsbelastung ist durch die Anbindung an die K 22 abzuwickeln. Sie liegt weit unter dem zul. Spitzenwert nach RAST für Wohnstraßen (≤ 400 KFZ/h).

7.2.2 VER- UND ENTSORGUNG

7.2.2.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung kann über die Anbindung an das Ortsnetz sichergestellt werden.

Die zur Versorgung zusätzlich erforderlichen Wassermengen von ca. 8,5 m³/d bzw. 1 m³/h werden ebenso wie die erforderliche Löschwassermenge von 48 m³/h aus dem vorhandenen Netz bereitgestellt.

7.2.2.2 Abwasserbeseitigung/Regenwasserbewirtschaftung

Die Abwasserbeseitigung ist im qualifizierten Trennsystem vorgesehen. In den Erschließungsstraßen werden zur Aufnahme von Oberflächenwasser und überschüssigem Regenwasser der Bauparzellen Kanalleitungen verlegt, die westlich des Baugebietes in eine natürlich vorhandene Mulde auf der Parz. 22/1 münden. Dort wird das Regenwasser gepuffert und durch den vorh. Straßendurchlass in der K 22 in die unterhalb vorh. natürliche Geländemulde in Richtung Lambachtal abgeleitet bzw. versickert. Details sind dem entwässerungstechnischen Begleitplan zu entnehmen.

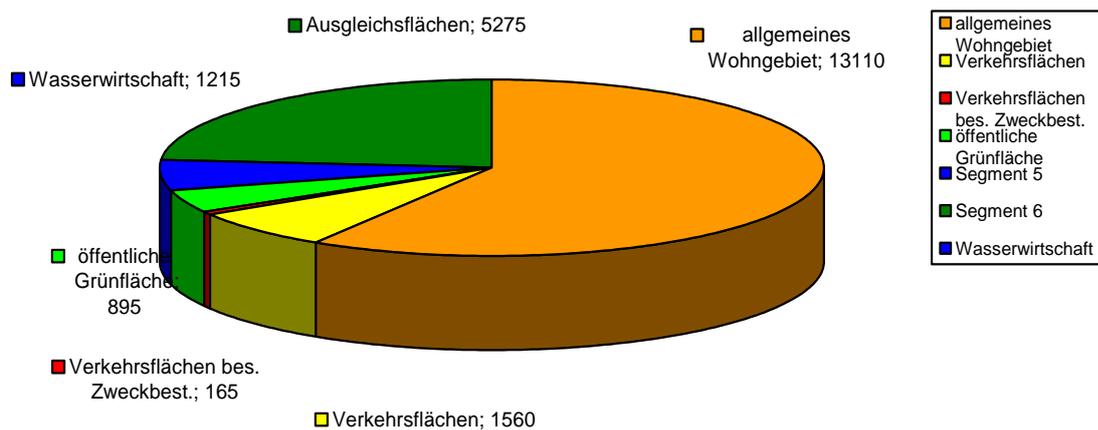
Das Abwasser wird über neu zu verlegende Schmutzwasserkanäle gesammelt und in die vorh. Ortskanalisatin mit Anschluss an die Kläranlage Lambachtal abgeleitet. Die dort vorh. Kapazität ist für die Behandlung des zusätzlich anfallenden Abwassers ausreichend.

7.2.2.3 Energieversorgung und Telekommunikation

Die Energieversorgung und Telekommunikationseinrichtungen werden an die vorhandenen Ortsnetze angeschlossen. Die dort vorhandenen Leitungen sind ausreichend dimensioniert. Die Verlegung der Versorgungsleitungen erfolgt unterirdisch in den Erschließungsstraßen. Besondere Flächen für die Leitungsverlegung (Versorgungstreifen) werden aus Platz- und Kostengründen nicht ausgewiesen.

8 FLÄCHENBILANZIERUNG

Bezeichnung	Fläche [m²]
Allgemeines Wohngebiet – WA	13.110
Verkehrsflächen	1.560
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	165
öffentliche Grünfläche	895
Ausgleichsflächen	5.275
Fläche für die Wasserwirtschaft	1.215
Summe	22.220



9 REALISIERUNG UND KOSTEN

Die Gemeinde beabsichtigt, das Baugebiet „Auf der Heck“ aufgrund der stetig steigenden Nachfrage nach Bauparzellen schnellstmöglich zu realisieren.

Die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen werden nachfolgend geschätzt:

Maßnahme	Kosten
Wasserversorgung	110.000,00 €
Schmutzwasserkanalisation	175.000,00 €
Regenwasserkanalisation	160.000,00 €
Straßenbau	330.000,00 €
Summe	775.000,00 €

10 VERFAHRENSABLAUF

Der Aufstellungsbeschluss wurde von dem Ortsgemeinderat Greimerath erstmalig am 15.12.2010 gefasst.

Die Planbilligung des Gemeinderates erfolgte am 28.11.2011

Am 03.05.2013 hat die VG Manderscheid das **Scopingverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB** eingeleitet.

Nachfolgende Anregungen aus den Rückläufen des Scopingverfahrens wurden nach dem Beschluß des Gemeinderates vom 06.08.2013 in die vorliegende Planung eingearbeitet und gleichzeitig wurde die **Offenlage** beschlossen.

- Die Erschließung wird in 4 Bauabschnitten durchgeführt.
- Mit der Erschließung des folgenden Bauabschnittes wird erst begonnen, wenn alle Baugrundstücke des vorherigen Bauabschnittes mit einer Bauverpflichtung veräußert sind.
- Vor der Erschließung jedes weiteren Bauabschnittes wird eine erneute Innenbereichsabfrage durchgeführt und in die Bedarfsberechnung einbezogen.
- In den Kaufverträgen zu den Grundstücken wird eine Bauverpflichtung mit der Hauptnutzung gem. § 176 BauGB festgesetzt, für einheimische Käufer beträgt die Bauverpflichtung 5 Jahre für externe Käufer 3 Jahre.
- Die Verbandsgemeindewerke haben schriftlich erklärt, dass die Erschließung aller Bauabschnitte wirtschaftlich durchgeführt werden kann.
- Die Straßenleuchten werden auf Privatgelände errichtet.
- Die Anschlussstraße an die Grünwaldstraße wurde in einen Fußweg umgewandelt.

- Die schriftliche Einverständniserklärung des betroffenen Landwirtes liegt vor.

Am 26.08.2013 fand eine **Bürgeranhörung** in Greimerath statt. Der Bebauungsplan und der naturschutzfachliche Beitrag wurden den anwesenden Bürgern erläutert. Es wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

Die Bekanntmachung der Offenlage im Verbandsgemeindeblatt der Verbandsgemeinde Manderscheid fand am 06.09.2013 statt.

Die **Offenlage** des Bebauungsplanes erfolgt in der Zeit vom 16.09.2013 bis einschl. 16.10.2013.

Die Abwägung über die in der Offenlage eingegangenen Bedenken und Anregungen fand in der Gemeinderatssitzung am 02.12.2013 statt.

- Es wurden redaktionelle Änderungen in der Begründung beschlossen.
- Auf Anregung des LBM Trier wurde das Planzeichen für Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten entlang der K 22 im Bereich der geplanten Baugrundstücke in die Planurkunde eingefügt.

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Greimerath hat mit Beschluss vom 02.12.2013 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB als **Satzung** beschlossen.

Ortsgemeinde Greimerath, den

.....

Werner Fries
Ortsbürgermeister