



ORTSGEMEINDE URMERSBACH

Verbandsgemeinde Kaisersesch
Kreis Cochem-Zell



**BEBAUUNGSPLAN:
„WIESBÜSCH“**

Begründung zum Bebauungsplan

(Stand 12.06.2026)



1. Erforderlichkeit der Planung / Aufstellungsbeschluss

1.1 Allgemeines

Die Ortsgemeinde Urmersbach plant die Neuausweisung eines Wohngebietes. Dabei soll ein Flächenareal östlich der Ortslage entwickelt werden. Hierzu soll im Bereich ‚Wiesbüsch‘, in der Verlängerung der Bergstraße eine Fläche, die derzeit landwirtschaftlich genutzt wird, als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Der Geltungsbereich weist eine Fläche von ca. 1,85 ha auf.

Die Fläche ist größtenteils im Flächennutzungsplan der VG Kaisersesch als Sonderbaufläche ausgewiesen.

Der Planbereich grenzt unmittelbar an die Bebauung der Ortsstraße „Bergstraße“ an.

Anlass für die Ortsgemeinde die Ausweisung eines Wohngebietes voranzutreiben ist die große Nachfrage nach Baugrundstücken. Aktuell liegen 4 konkrete Anfragen vor. Da die Ortsgemeinde Urmersbach über kein bebaubares Baugrundstück mehr verfügt, in der Gemeinde jedoch weiterer Bedarf besteht, muss dieser als dringend eingestuft werden.

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

Die Größe des Plangebiets ist am längerfristigen Bedarf orientiert.

Insgesamt sollen 18 Bauplätze erschlossen werden (siehe Planzeichnung).

1.2 Leerstand

Nach Info des statistischen Landesamtes sind in Urmersbach insgesamt 204 Gebäude mit 230 Wohnungen vorhanden.

Die Zurzeit in Urmersbach leerstehenden Gebäude, sind nicht bewohnbar und können nur noch abgerissen werden.

Diese Leerstände sind komplett 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.

Hier wurde bereits ein Sanierungsgebiet im Sinne des § 142 Baugesetzbuch ausgewiesen.

Der Erwerb von Baulücken und Leerständen ist trotz aller Bemühungen zurzeit jedoch nicht möglich



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. Lediglich ein Baugrundstück steht der OG Urmersbach noch zur Veräußerung zur Verfügung, das aber wegen seiner extremen Hanglage nur mit erheblichem Aufwand und sehr kostenintensiv zu bebauen ist und aus diesem Grund bisher auch noch nicht verkauft werden konnte.

Derzeit steht als Innenreserve ein öffentlicher nur schwer zu bebauender Bauplatz für Bauwillige zur Verfügung.

Aktuell liegen jedoch 4 konkrete Anfragen von Bauwilligen vor.

Zusammenhängende Bauflächen sind vollständig überbaut, größere zur Verfügung stehende Baulückenpotentiale sind nicht vorhanden. Die sich im Privatbesitz befindlichen Baulücken stehen nicht zum Verkauf.

Die Ortsgemeinde hat trotz intensiver Bemühungen keinen Zugriff auf diese Flächen

1.5 vorhandene Nachfragen

Im Zuge der bisherigen Informationsgespräche zum Bebauungsplan haben sich insgesamt 4 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 Urmersbach, der durch vorhandene Baulücken nicht gedeckt werden kann. Die vorhandenen Baulücken können auch nach intensiven Bemühungen nicht aktiviert werden.

Im Besitz der Ortsgemeinde befindet sich keine bebaubare Fläche mehr.

Das Interesse an Bauland ist jedoch weiter hoch. Es liegen der OG Urmersbach zurzeit 4 konkrete Anfragen von Interessenten vor.

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

Aufgrund der konkreten Bauabsicht von derzeit min. 4 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.

Die Schwellenwerte gem. Ziel Z 30, Kap. 1.3.2 RROP wurden bereits im Rahmen der z. Zt. im Verfahren befindlichen Neufassung des FNP überprüft.



Sie werden, auch unter Einbeziehung des jetzt vorliegenden BPlan-Verfahrens „Wiesbüsch“ eingehalten.

Für die Ortsgemeinde Urmersbach besteht daher der dringende Bedarf an Ausweisung von Neubauflächen, der durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wiesbüsch" 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 Urmersbach am 09.06.2026 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Wiesbüsch" gefasst.

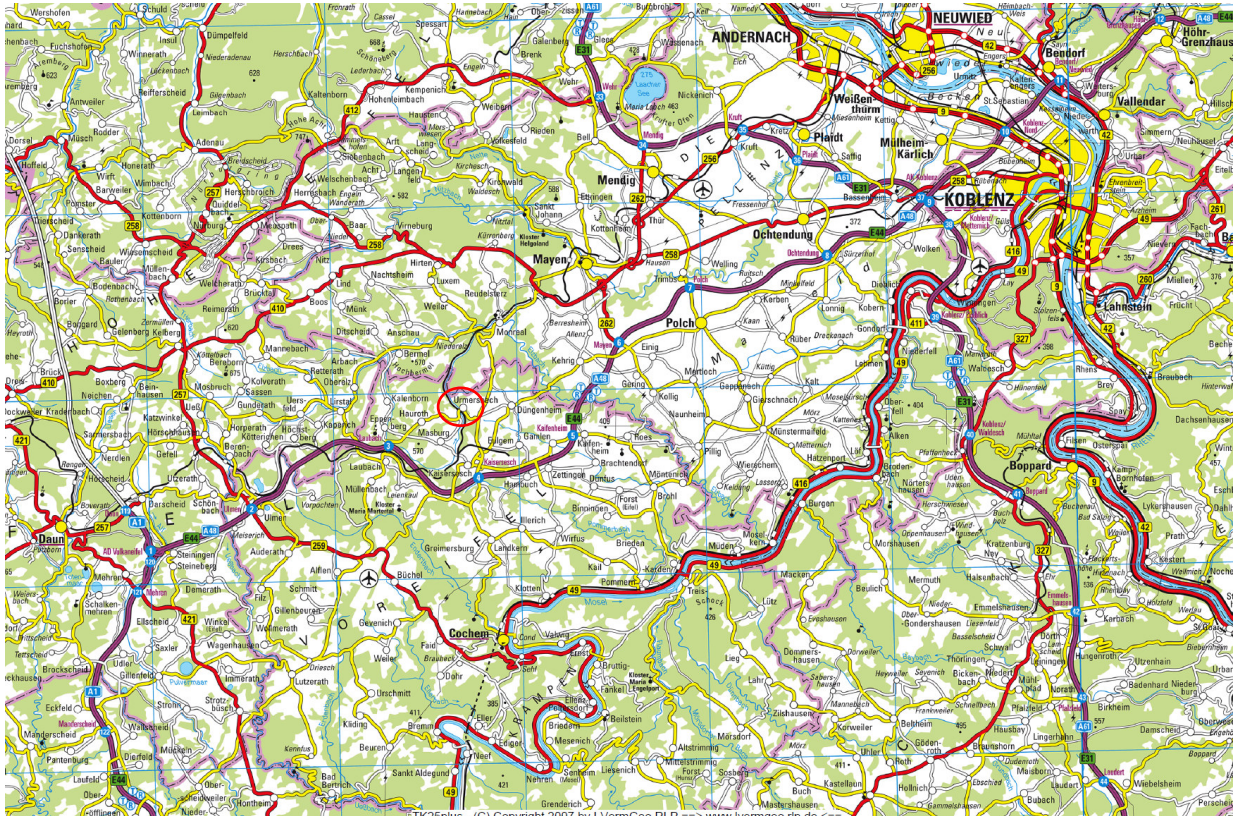
Die zulässigen baulichen und sonstigen Nutzungen der Grundstücke werden nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) rechtsverbindlich festgesetzt und bilden die Grundlage für die weiteren, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.

3. Lage im Raum

Die Ortsgemeinde Urmersbach gehört zur Verbandsgemeinde Kaisersesch im Kreis Cochem-Zell.

Sie liegt ca. 3,0 km nordöstlich vom Grundzentren des monozentralen Nahbereich Kaisersesch (VG-Sitz) sowie ca. 14 km nordöstlich vom Mittelzentrum Cochem (Sitz Kreisverwaltung) und 10 km südlich vom Mittelzentrum Mayen entfernt.

Die Ortsgemeinde ist über die L52 und die schnell zu erreichende überregionale Verkehrsachse BAB 48 zu den Ballungszentren Koblenz sowie Mayen/Polch angebunden.



Quelle: LVermGeo.rlp.de

4. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der ca. 1,85 ha umfassende Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes befindet sich am östlichen Ortsrand von Urmersbach.

Das Plangebiet grenzt am westlichen Rand an die vorhandene Bebauung der „Bergstraße“ (Bebauungsplan „Am Förstchen/Wiesbüsch“) und der Straße „In der der Holl“. Die übrigen Ränder des Plangebietes verlaufen zum freien Flur.

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

Insgesamt wurden 7 verschiedene Varianten untersucht: „Mühlenbüsch“, „Im Konnerstich“, „Wiesbüsch I“, „Auf dem Henchen“, „Am Förstchen I“, „Am Förstchen II“, und „Wiesbüsch II“.

Die alternativen Standorte für ein Neubaugebiet wurden aufgrund verschiedenster Gründe verworfen.

Die gravierendsten hierbei waren: Kein Grunderwerb möglich, Erschließung zu aufwendig, Bebaubarkeit der Grundstücke stark eingeschränkt, verkehrliche Erschließung nur eingeschränkt möglich.



Priorität hatte eine geordnete, den Vorstellungen der Gemeinde entsprechende städtebauliche Entwicklung, sowie, aufgrund der Erfahrungen mit anderen Bebauungsplanverfahren, die Flächenverfügbarkeit.

Ein der Teil der nun überplanten Flächen befindet sich bereits im Eigentum der Ortsgemeinde Urmersbach.

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

Das Gebiet schließt an die dort bereits eingeleitete wohnbauliche Entwicklung an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes „Wiesbüsch“ umfasst folgende Parzellen teilweise oder komplett:

Gemarkung Urmersbach,

Flur 12, Parzellen: 17/8 und 18

Flur 2, Parzellen: 97, 98, 99, 100/1 und 102/14

Übersicht:



Quelle: LVerGeo.rlp.de



5. Übergeordnete Planungen

5.1 Vorgaben übergeordneter Planungen/vereinfachte raumordnerische Überprüfung

Die Ortsgemeinde Urmersbach gehört zur Verbandsgemeinde Kaisersesch und liegt im Kreis Cochem-Zell. 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 Urmersbach folgende Vorgaben und Entwicklungsziele benannt:

- Raumstrukturgliederung: Ländlicher Bereich mit disperser Siedlungsstruktur (Bevölkerungsanteil in OZ/MZ < 33 %), hohe Zentrenreichbarkeit- und -auswahl (8-20 Zentren in 30 Pkw-Min.)
- Regionale Grünzüge: außerhalb landesweit bedeutsamer Bereich für den Freiraumschutz,
- Landschaftstyp: offenlandbetonte Mosaiklandschaft,
- Erholungs- und Erlebnisräume: angrenzend an das Elztal: Talraum mit sehr hoher Landschaftsbildqualität
- historische Kulturlandschaften: Elztal, Moseleifel: Burgen, Niederwälder, Bachauen
- Biotopverbund: randlich Kernflächen,
- Leitbild Grundwasserschutz: kein Bereich von herausragender oder besonderer Bedeutung
- Leitbild Hochwasserschutz: kein landesweit bedeutsamer Bereich für den Hochwasserschutz
- Klima: keine besondere Aussage, Siedlungsbereich
- Landwirtschaft: ländlicher Raum, randlich landesweit bedeutsamer Raum für die Landwirtschaft,
- Forstwirtschaft: kein bedeutsamer Bereich, Ländlicher Raum
- Rohstoffsicherung: keine besondere Aussage, kein landesweit bedeutsamen Bereich für die Rohstoffsicherung
- Erholung und Tourismus: Ländlicher Raum, randlich landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus
- erneuerbare Energien: randlich landesweit bedeutsamer Bereich für Nutzung der Windenergie, erhöhte Windhöfigkeit, Windgeschwindigkeit 5,5 bis < 5,50 m/s



Regionaler Raumordnungsplan „Mittelrhein-Westerwald“ (RROP 2017)

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

- Raumstrukturgliederung: Ländlicher Bereich mit disperser Siedlungsstruktur
- Raum- und Siedlungsstrukturentwicklung: Schwerpunktentwicklungsraum
- Zentrale Orte und Versorgungsbereiche: Grundzentrum Kaisersesch
- Regionale Grünzüge, Klima, Regionalparke: Keine besondere Aussage,
- Biotopverbundräume und Wildtierkorridore: Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund,
- Radonpotenzial: es liegen keine Messwerte vor
- Erholung und Tourismus: randlich Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus, landesweit bedeutsame Erholungs- und Erlebnisraum
- Historische Kulturlandschaften: randlich regional bedeutsame (Stufe 2) historische Kulturlandschaft Elztal: Burgen, Bachauen, ehemalige Niederwaldnutzung
- Windenergie: randlich Ausschlussgebiet Windenergie (Elztal)
- Planungsbedürftige Räume: Raumnutzungskonzept Mayen
- Grundwasserchemie, Landwirtschaft: randlich Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, wirtschaftlich schlechter Zustand

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

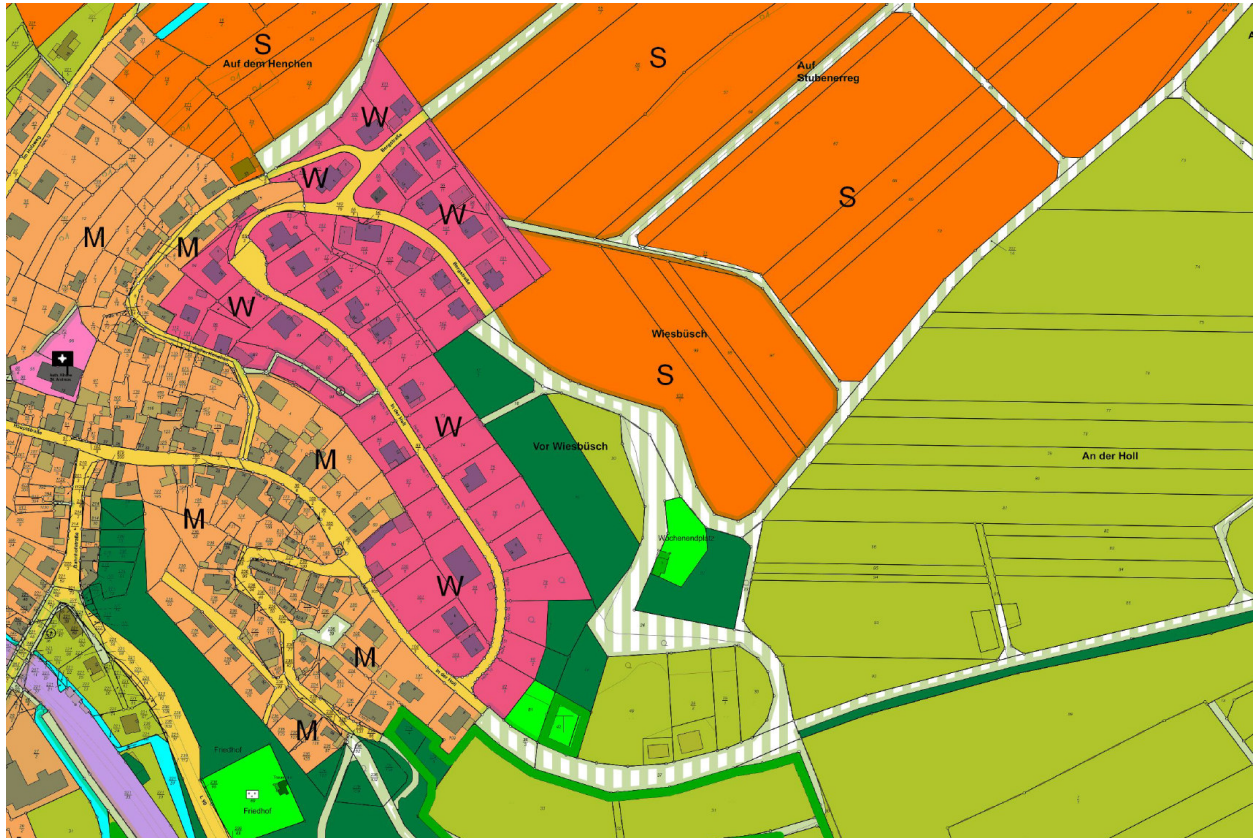


5.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kaisersesch stellt für den Geltungsbereich Sonderbauflächen und Waldflächen dar.

Die Neudarstellung der Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan wird im Rahmen des z.Zt. zur Neuaufstellung im Verfahren befindlichen Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde entsprechend berücksichtigt.

Auszug Flächennutzungsplan:



6. Planungs- und Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Art der baulichen Nutzung "allgemeine 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**) 0,4 und die Geschosflächenzahl (**GFZ**) 0,8.

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 die Firsthöhe von 12,00 m, bei Flach- und Pultdächern die Attika- bzw. Firsthöhe von 10,00 m nicht überschritten werden. Der untere Bezugspunkt ist der angrenzende Fahrbahnrand (Hinterkante Bordanlage) aus der genehmigten Straßenplanung des beauftragten Ing.-Büros, senkrecht zur Gebäudemitte.

6.3 Bauweise

Im Plangebiet wird die **abweichende Bauweise** (§22 (1) BauNVO) festgesetzt, die durch einen seitlichen Grenzabstand gekennzeichnet und dessen nähere Bestimmung in der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz enthalten ist.

Eine Bebauung ist innerhalb der dargestellten **Baugrenzen** zulässig.

Dies gilt auch für Garagen, Carports und Nebenanlagen i. S. d. §14 BauNVO und Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

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

Grundstückseinfriedungen, Zufahrten und offene Pkw-Stellplätze sind davon ausgenommen.

Gartenhäuser bis 30 cbm sind ebenfalls ausgenommen und auch außerhalb der Baugrenzen zulässig

Garagen sind so zu errichten, dass sie einen Mindestabstand von 5,50 m von der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Dies soll einen Stellplatz gewährleisten bzw. den Verkehrsraum möglichst von parkenden Autos entlasten.

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

6.4 Dachform

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



6.5 Einfriedungen

Einfriedungen der Grundstücke und Stützmauern sind, unter Beachtung der Höhenvorgaben und Abstände des Landesnachbarrechtsgesetzes, auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

6.6 Stellplätze

Für die 1. Wohneinheit sind mindestens 3 Stellplätze (auch in Form von Garagen und Carports) zu errichten. Für jede weitere Wohneinheit (Einliegerwohnung, Ferienwohnung usw.) ist ein weiterer zusätzlicher Stellplatz erforderlich.

Aufgrund der Erfahrungen in bestehenden Neubaugebieten in Urmersbach, wurde die Festsetzung bewusst getroffen, um den Verkehrsraum möglichst von parkenden Autos zu entlasten.

7 Grundzüge der Planung / Technische Infrastruktur

7.1 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Gemeindestraße "Bergstraße".

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 Urmersbach erfolgen. Bei der im Anschluß an die Bebauungsplanung folgenden Ausbau- und Erschließungsplanung wird die Verfügbarkeit ausreichender Wassermengen zur Brandbekämpfung sichergestellt.

Der Grundschutz zur Brandbekämpfung wird mit 800 l/min (48 m³/h) gewährleistet.

Die öffentliche Wasserversorgung stellt einen Ruhedruck von ca. 6 bar zur Verfügung.

Die Hausinstallation ist durch den Grundstückseigentümer durch entsprechende Einbauten gegen Beschädigungen zu schützen. Die Installation erfolgt nach den Einbauten der Kreiswerke Cochem-Zell. Die Kosten für die Planung, Installation, Betrieb, Unterhaltung sowie Erneuerung der Anlage gehen zu Lasten des Eigentümers



7.3 Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser wird über neu zu errichtende Abwasserleitungen dem vorh. Ortsnetz und damit der Kläranlage Urmersbach zugeführt.

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwasser wird zurzeit noch geplant und zu einem späteren Verfahrensschritt ergänzt.

Hinweis: Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund mittels Sickergruben, Rigolen, Sickerrohren, zentraler Muldenversickerung oder anderer technischer 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 Urmersbach 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 ist. Die Eigentümer und Bauherren dürfen somit anfallendes Drainagewasser nicht in die öffentliche Kanalisation einleiten.

Für möglicherweise anfallendes oberflächennahes Schichtenwasser besteht somit ebenfalls keine Ableitungsmöglichkeit.

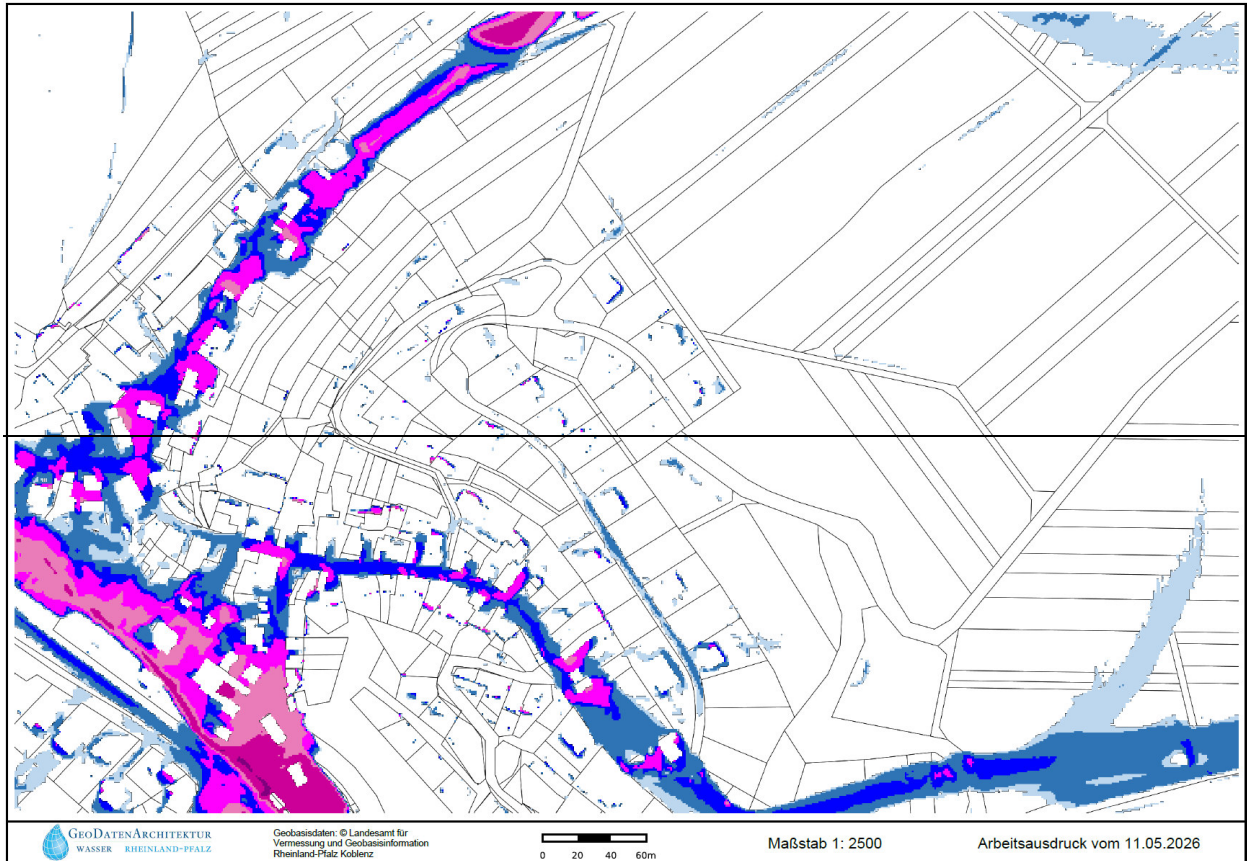
7.6 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung ist durch die Kreiswerke Cochem-Zell sichergestellt. Die Erschließungsstraßen sind so angelegt, dass ein 3-achsiges Müllfahrzeug sie befahren kann.



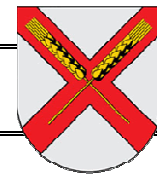
8. Starkregenereignisse

Laut Sturzflutgefahrenkarte des Landes Rheinland-Pfalz liegt für das überplante Gebiet keine Sturzflutgefahr vor.



Zum Schutz vor Außengebietswasser wird dennoch im nördlichen Grünstreifen eine flache Rasenmulde angelegt, die eventuell auftretendes Außengebietswasser um die Bebauung herum leiten soll.

Überschwemmungen und unkontrollierte Zuflüsse in das überplante Gebiet sind nach Aussage der Ortsgemeinde und der zuständigen VG-Werke bisher jedoch noch nicht aufgetreten.



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.

Die geforderten Mindestabstände der geplanten Bepflanzung zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden eingehalten.

10. Grünordnungsplan, Umweltbericht u. Artenschutzrechtliche Einschätzung

Der Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz und Artenschutzrechtlicher Vorprüfung wird noch ergänzt.

12. Flächenstatistik

Gesamtgröße Plangebiet (inkl. landespfl. Ausgleichsflächen)	ca. 18.447 m ²	100,00 %
Grünflächen / landespfl. Ausgleichsflächen im Planbereich	ca. 3.472 m ²	18,82 %
Verkehrsflächen (inkl. Wirtschaftswege)	ca. 1.721 m ²	9,33 %
Bauland	ca. 13.252 m ²	71,84 %



13. Kostenschätzung

Überschlägige Schätzung der Kosten:

Bebauungsplanverfahren	ca.	19.000,- €
Event. Gutachten (Archäologie, Kampfmittel u. ä.)	ca.	25.000,- €
Erschließungsstraße inkl. Nebenkosten	ca.	350.000,- €
Kanalbau (ca. 9 €/qm Bauland + Ivenst.-Kosten)	ca.	125.000,- €
Wasserversorgung (ca. 3 €/qm Bauland)	ca.	40.000,- €
Pflanzmaßnahmen Grün-/Ökoflächen	ca.	12.000,- €
Grunderwerb (rd. 7.700 m ²)	ca.	110.000,- €
Kataster/Vermessung:	<u>ca.</u>	<u>20.000,- €</u>
Gesamtkosten	ca.	701.000,- €

14. Fachbehördliche Hinweise

Die fachbehördlichen Hinweise werden bei Bedarf ergänzt

aufgestellt: 12.06.2026

IB Reuter + Ternes



(Dipl. Ing. (FH) Thomas Ternes,