

Bebauungsplan „In der Schöpperwiese/Ortsmitte“  
Ortsgemeinde Wallmenroth, Landkreis Altenkirchen

---

## **Begründung**

**gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan „In der Schöpperwiese/Ortsmitte“ der Ortsgemeinde Wallmenroth**

### **1. Räumlicher Geltungsbereich**

Das ca. 2 ha große Bebauungsplangebiet liegt im südlichen Ortsteil der Gemeinde Wallmenroth zwischen der B 62 und der Sieg. Es umfasst außerdem den Bereich der Ortsmitte, der von Dorfstraße und B 62 (Hauptstraße) begrenzt wird. Die genaue Abgrenzung ist aus der Planurkunde ersichtlich.

### **2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich**

In diesem Bereich der Ortsgemeinde Wallmenroth hat sich die Bebauung überwiegend entlang der überregionalen Straßenverbindungen (Bahnhofstraße -K 106- und Hauptstraße -B 62-) entwickelt. Zwischen der fast vollständigen Bebauung in der Wiesenstraße (nur Familieneigenheime) im südwestlichen Bereich und der teilweise zweizeiligen Bebauung an der Hauptstraße im östlichen Bereich (Wohnbebauung und teilweise nicht störende Gewerbebetriebe) sowie der Sieg liegt der als Bauerwartungsland ausgewiesene Bereich „In der Schöpperwiese“. Diese Fläche wird heute überwiegend als Grünland mit kleineren Obstbaumbeständen genutzt.

Nördlich der B 62 liegt die von B 62 und Dorfstraße begrenzte Ortsmitte, die vor der Aufstellung dieses Bebauungsplanes im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Dorfstraße/Katzwinkeler Straße (K 106)“ lag, aus welchem sie durch eine Teilaufhebung ausgenommen wird. Hier war für den Bereich Ortsmitte ein Mischgebiet mit zwei denkmalgeschützten Gebäuden, dem Glockenhäuschen und einem alten Wohnhaus, festgesetzt. Da der Denkmalschutz für das alte Wohnhaus nicht mehr besteht, wird eine städtebauliche Neuordnung dieses Bereiches erforderlich, die mit Hilfe dieses Bebauungsplanes auf eine bauplanungsrechtliche Grundlage gestellt werden soll.

Die Einmündung der K 106 (Bahnhofstraße) in die B 62 (Hauptstraße) ist derzeit sehr spitzwinklig und für den regen Lkw-Verkehr in Richtung Gewerbegebiet Scheuerfeld aus fahrgeometrischen Gesichtspunkten nicht geeignet. Daher hat das Straßen- und Verkehrsamt Koblenz eine Planung erstellt, welche die verkehrstechnische Neugestaltung dieses Einmündungsbereiches zum Ziel hat.

### **3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Die Ortsgemeinde Wallmenroth gehört zur Verbandsgemeinde Betzdorf, Landkreis Altenkirchen und hat z.Zt. ca. 1300 Einwohner. Der Bereich „In der Schöpperwiese“ ist im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Betzdorf seit Anfang der 80er Jahre als „gemischte Baufläche“ dargestellt. Die Ortsgemeinde Wallmenroth beabsichtigt nun, diese Darstellung in einem Bebauungsplan, der auf den Baugrundstücken ein „Mischgebiet“

## Begründung zum Bebauungsplan

### Bebauungsplan „In der Schöpperwiese/Ortsmitte“ Ortsgemeinde Wallmenroth, Landkreis Altenkirchen

---

ausweist, zu präzisieren. Hier ist sowohl die Errichtung von Wohngebäuden als auch von das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben zulässig. Die Ortsgemeinde Wallmenroth erwartet im Plangebiet vor allem die Errichtung von Familieneigenheimen, für die in der Verbandsgemeinde Betzdorf eine besonders hohe Nachfrage besteht, während der Bedarf an Mietwohnungen als gedeckt bezeichnet werden kann. Darüber hinaus will die Ortsgemeinde Wallmenroth im Baugebiet „In der Schöpperwiese“ auch die der Eigenart eines Mischgebietes entsprechende Ansiedlung eines Einzelhandelsgeschäftes ermöglichen. Hiermit soll eine bisher nicht existierende Möglichkeit für die ortsansässige Bevölkerung geschaffen werden, die Einkäufe des täglichen Bedarfs vor Ort zu erledigen.

Wohnbauflächen für die Errichtung von Familieneigenheimen sind in der Verbandsgemeinde Betzdorf knapp. Neben dem Bereich „In der Schöpperwiese“ ist im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Betzdorf nur noch im geringen Umfang Bauerwartungsland ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan 1985 ist weitgehend vollzogen. Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde inzwischen beschlossen und der Planungsauftrag vergeben.

Aufgrund des ganz erheblichen Mangels an finanzierbaren und verfügbaren Grundstücksangeboten, an denen auch die aufwendige Erstellung eines Baulückenkatasters grundsätzlich nichts ändern konnte, sollen die jetzt noch vorhandenen Möglichkeiten zur Ausweisung von Bauland genutzt werden. Das erst in einigen Jahren vorliegende Ergebnis der neuen Flächennutzungsplanaufstellung kann nicht abgewartet werden. Dies gilt umso mehr, da trotz der z.Zt. äußerst günstigen finanziellen Rahmenbedingungen (historischer Zinstiefstand für Baufinanzierungen, attraktiver staatliche Wohnbauförderung -Eigenheimzulage-) viele bauwillige Familien ihrem Eigenheimwunsch mangels Bauland nicht verwirklichen können. So hat die Stadt Betzdorf die Bauplätze im Baugebiet Lilienweg/Waldstraße innerhalb kürzester Zeit restlos verkauft. Viele Bewerber konnten nicht berücksichtigt werden.

Die Bauplätze „In der Schöpperwiese“ sollen wegen des Planungsleitsatzes „sparsamer Umgang mit Grund und Boden“ kleinere Zuschnitte (durchschnittlich 520 m<sup>2</sup>) erhalten. Die Ausweisung des Baugebietes stellt eine sinnvolle Arrondierung von Siedlungsbereichen bzw. eine Baulückenschließung in der Ortsgemeinde Wallmenroth dar.

Dabei wird die wichtige Freihaltung der Siegaue berücksichtigt. Die ursprüngliche Vorplanung wurde im vorangegangenen Planaufstellungsverfahren aufgrund der Beteiligung des Staatlichen Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft Montabaur und der unteren Landespflegebehörde im Rahmen der Abwägung der unterschiedlichen Belange mehrfach reduziert. So sind von den ursprünglich vorgesehenen 1,9 ha Neubauland nur noch 0,9 ha im Bebauungsplan verblieben, während die Fläche zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft von ursprünglich 0,5 ha auf 0,6 ha erhöht wurde. Auf diese Weise soll den Belangen „Wohnbedürfnisse der Bevölkerung“ und den Belangen des „Naturschutzes und der Landespflege“ jeweils gleichberechtigt Rechnung getragen werden. Zudem wurden durch Verschiebung der Erschließungsstraße und der Baugrenzen in nördlicher Richtung, d. h. abgerückt von der Siegaue, die Belange des Hochwasserschutzes und gleichzeitig die ökologischen Belange besonders

## Begründung zum Bebauungsplan

### Bebauungsplan „In der Schöpperwiese/Ortsmitte“ Ortsgemeinde Wallmenroth, Landkreis Altenkirchen

---

berücksichtigt. Dazu sieht die Planung vor, dass die Bauvorhaben selbst unter Berücksichtigung des sogen. „Jahrhunderthochwassers“ vom Februar 1984 einen ausreichenden Abstand zur Sieg und dem Auenbereich einhalten.

Im Bereich der Ortsmitte wird der Denkmalschutz des Hauses 3a nach der fachrechtlichen Aufhebung nun auch bauplanungsrechtlich aufgehoben. Im Gegensatz zu den Privatgrundstücken des vormals für diesen Bereich gültigen Bebauungsplanes setzt der vorliegende Plan für den Bereich Ortsmitte eine öffentliche Grünfläche fest. Die Ortsgemeinde Wallmenroth hat diese Fläche mittlerweile erworben und beabsichtigt, dort einen ansprechenden Dorfmittelpunkt zu gestalten.

Die Einmündung der K 106 (Bahnhofstraße) in die B 62 (Hauptstraße), die derzeit sehr spitzwinklig verläuft, soll gemäß einer Planung des Straßen- und Verkehrsamtes Koblenz umgestaltet werden. Für diese Planung existiert allerdings noch kein Planfeststellungsbeschluss. Um dennoch Baurecht für den Umbau des Einmündungsbereiches zu schaffen, wurde die existierende Planung in den vorliegenden Bebauungsplan integriert. Auf seiner Grundlage können die Besitzverhältnisse im betreffenden Bereich neu geordnet werden.

#### 4. Erläuterungen (Begründung) zu den Planfestsetzungen

##### 4.1 Städtebauliche Konzeption

Durch die Ausweisung des Baugebietes soll die **bebaute Ortslage** im südlichen Bereich abgerundet und die dort entstandene Bebauung unter Berücksichtigung der natürlichen Grenze durch die Sieg **geordnet abgeschlossen** werden.

Die Erschließung erfolgt durch eine relativ kurze, reine Anliegerstraße (ca. 155 m) mit einem übersichtlich gestalteten Anschluss an das überregionale Straßennetz (Hauptstraße B 62). Die vorgesehene Mischbebauung soll sich weitgehend an die vorhandene Bebauung und Struktur in der Ortsgemeinde Wallmenroth ausrichten.

##### 4.2 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan „In der Schöpperwiese“ setzt dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan entsprechend für das Plangebiet die Nutzungsart „Mischgebiet“ fest. Die normativ bestimmte Funktion des Mischgebietes liegt in seiner sowohl qualitativ als auch quantitativ zu verstehenden Durchmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe. Durch diese Ausweisung folgt die Ortsgemeinde Wallmenroth dem städtebaulichen Leitbild der Nutzungsmischung, welches das Leitbild der Trennung der verschiedenen Daseinsgrundfunktionen abgelöst hat. Insbesondere möchte die Gemeinde neben der Errichtung von Wohnhäusern auch die Möglichkeit zur Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes schaffen, um den Bedarf der Bevölkerung von Wallmenroth an einer wohnungsnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs zu decken.

##### 4.3 Maß der baulichen Nutzung

Diese Festsetzungen sollen die städtebauliche Zielsetzung sicherstellen, dass sich im

## **Begründung zum Bebauungsplan**

### **Bebauungsplan „In der Schöpperwiese/Ortsmitte“ Ortsgemeinde Wallmenroth, Landkreis Altenkirchen**

---

Plangebiet eine Bebauungsstruktur entsprechend den örtlichen Verhältnissen entwickelt. Die einzelnen Grundstücke (Durchschnittsgröße ca. 520 m<sup>2</sup>) lassen eine wirtschaftliche, aber dennoch nicht beengte Nutzung zu. Die offene Bauweise entspricht der Bebauung der umliegenden Bereiche in der Ortsgemeinde Wallmenroth. Die Festsetzungen sollen aber gewährleisten, dass im Bebauungsplangebiet entsprechend der städtebaulichen Konzeption keine massiven, die Nachbarbebauung „erdrückenden“ Baukörper entstehen.

#### **4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Die festgesetzte Bauweise entspricht den gewachsenen Strukturen und der vorherrschenden Bebauung in der Ortsgemeinde Wallmenroth und soll grundsätzlich beibehalten werden.

Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche sollen einerseits die individuellen Vorstellungen der Grundstückseigentümer und eine wirtschaftliche Bebauungsmöglichkeit nicht zu sehr eingeschränkt werden, andererseits sollen durch das möglichst weitgehende „Abrücken“ der Bebauung vom Siegauenbereich wichtige ökologische Belange berücksichtigt werden.

Näheres ergibt sich auch aus dem landespflegerischen Planungsbeitrag.

Aus der Sicht des Hochwasserschutzes spielt auch die nachrichtliche Übernahme des mit Rechtsverordnung festgestellten Überschwemmungsgebietes der Sieg eine wichtige Rolle, an dessen Rand die festgesetzten Baugrenzen angepasst wurden.

#### **4.5 Beschränkung von Wohnungen in Wohngebäuden**

Die städtebauliche Eigenart der Ortsgemeinde Wallmenroth mit einer überwiegenden Anzahl von Familieneigenheimen soll nicht verändert werden. Die zulässige Zahl von 3 Wohnungen je Wohngebäude ermöglicht eine wirtschaftliche, nicht übermäßige bauliche Nutzung der Grundstücke. Es ist somit die Errichtung eines Gebäudes mit einer Einliegerwohnung, Hauptwohnung und Dachgeschosswohnung möglich, das z.B. drei Generationen zum Wohnen dient. Die Erstellung von größeren Mietobjekten würde zu einer erdrückenden Wirkung auf die Familieneigenheime führen und die Erschließungsanlagen überlasten. Hinzu kommt, dass die Grundstücke im Bebauungsplangebiet kleiner zugeschnitten sind und die Erschließungsstraße nur entsprechend der angestrebten Bebauung mit Familieneigenheimen dimensioniert ist.

#### **4.6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen**

Die Freihaltung der seitlichen und hinteren Grundstücksflächen von der Bebauung soll aus landespflegerischen Gründen (Anlage von Pflanzstreifen) erfolgen. Außerdem können in diesen privaten Grünflächen Versickerungsmulden angelegt werden, wenn eine Gefährdung der jeweiligen Unterliegergrundstücke ausgeschlossen ist.

Die Unterbrechung der seitlichen Grünstreifen durch Garagen wird allerdings ganz oder teilweise zugelassen, da nach aller Erfahrung die Errichtung von Garagen in vielen Fällen oft nicht anders möglich ist. Hinzu kommt, dass der Gesetzgeber durch die neue Landesbauordnung 1999 die Errichtung von Garagen weitgehend freistellt.

Die Freihaltung der Sichtfelder an der Straßeneinmündung dient der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs.

## Begründung zum Bebauungsplan

### Bebauungsplan „In der Schöpperwiese/Ortsmitte“ Ortsgemeinde Wallmenroth, Landkreis Altenkirchen

---

#### 4.7 Verkehrliche Erschließung

Bezüglich der Erschließung der Neubauf Flächen hat die Ortsgemeinde Wallmenroth die Absicht, die Straßen verkehrsberuhigt im Mischprinzip auszubauen, da hierdurch die Aufenthaltsqualität der Wohnstraße deutlich erhöht wird. Eine entsprechende Festsetzung findet sich allerdings im Bebauungsplan nicht, da zuerst eine Roherschließung durchgeführt wird, bei der die Straße als Fahrbahnoberfläche lediglich eine bituminöse Tragschicht erhält. Erst wenn die privaten Baumaßnahmen weitgehend abgeschlossen sind, erfolgt im Zuge der Fertigerschließung die verkehrsberuhigte Gestaltung. Hierbei beabsichtigt die Ortsgemeinde jedoch keine förmliche Festsetzung als „verkehrsberuhigter Bereich“ mit dem entsprechenden Planzeichen der PlanzV, da in diesem Zusammenhang auch entsprechende Gestaltungselemente im Straßenraum, wie z.B. Pflanzflächen, festgesetzt werden müssten, deren genaue Lage die Ortsgemeinde Wallmenroth erst in Abhängigkeit von der Lage der jeweiligen Grundstückszufahrten zum späteren Zeitpunkt bestimmen möchte.

Zur Erschließung des Neubaugebietes „In der Schöpperwiese“ wird eine ca. 155 m lange und 5,50 m breite Stichstraße festgesetzt, die an ihrem Ende eine Wendeanlage erhält, welche auch von Müllfahrzeugen befahren werden kann. Von dieser führt ein 40 m langer und 3,0 m breiter Wohnweg zu drei weiteren Grundstücken. Da der Wohnweg mangels Wendemöglichkeit nicht mehr von Müllfahrzeugen befahren werden kann, wird im Bereich der Wendeanlage ein Mülleimerstandplatz für den Abholtag festgesetzt, den die Anlieger der betreffenden Grundstücke an den jeweiligen Tagen zum vorübergehenden Abstellen nutzen können.

Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat das Straßen- und Verkehrsamt Koblenz zu der vorgesehenen Anbindung der Erschließungsstraße an die Hauptstraße/Bundesstraße B 62 Bedenken geäußert. Es wurden zwei verschiedene Anbindungsvarianten an die K 106 vorgeschlagen. Der erste Vorschlag sah eine Anbindung über das Flurstück 225/3 vor, was allerdings aufgrund der schwierigen Topographie als nicht praktikabel angesehen werden kann, wie das Straßen- und Verkehrsamt bei einem Ortstermin selbst erkannte. Der zweite Vorschlag, eine Anbindung über das Flurstück 222/9, stellt aus planerischer Sicht eine mögliche Lösung dar und ist auch verkehrstechnisch als sinnvoll zu bewerten. Daher wurde ein Gespräch mit den Eigentümern geführt, um zu erörtern, ob diese bereit sind, einen Teil ihres Grundstückes zu verkaufen. Die Eigentümer zeigten sich jedoch in keiner Weise bereit zum Verkauf der benötigten Fläche, da sie gleichzeitig Eigentümer der bebauten Grundstücke 225/2 (Hausnr. 3) und 225/3 (Hausnr. 1) sind und eine zusätzliche Straßenanbindung in ihrer Nähe eine weitere Belastung bedeuten würde. Auch der Vorschlag zu Anlage eines Grünstreifens als Abstandsfläche zu ihrem Wohnhaus wurde abgelehnt. Die einzige Möglichkeit, die Anbindung an der vom SVA Koblenz vorgeschlagenen Stelle zu realisieren, würde im Ankauf des gesamten Anwesens einschließlich der darauf errichteten Gebäude durch die Ortsgemeinde Wallmenroth bestehen, was jedoch deren finanzielle Möglichkeiten deutlich übersteigt.

Daher hält die Ortsgemeinde Wallmenroth an der ursprünglichen Plankonzeption, d.h.

## Begründung zum Bebauungsplan

### Bebauungsplan „In der Schöpperwiese/Ortsmitte“ Ortsgemeinde Wallmenroth, Landkreis Altenkirchen

---

Anschluss an die B 62 fest, da diese Planung die technisch und wirtschaftlich praktikabelste Lösung darstellt. Die Gemeinde ist bereits Eigentümerin des Grundstücks im vorgesehenen Einmündungsbereich. Durch den Anschluss an die B 62 lässt sich eine wirtschaftliche Straßenführung, auch im Hinblick auf die beitragsrechtliche Abwicklung, und sinnvolle beidseitige Bebauung durchführen.

Um eine Doppellerschließung des Grundstückes 225/3, das bereits zum jetzigen Zeitpunkt an die Bahnhofstraße (K 106) angebunden ist, zu vermeiden, wird entlang des 3 m breiten Wohnweges eine 2 m breite öffentliche Grünfläche festgesetzt, durch die eine zusätzliche Erschließung über den Wohnweg verhindert wird. Aus dem gleichen Grunde wird bei dem östlich gelegenen Baugrundstück eine öffentliche Grünfläche zwischen Baugrundstück und K 106 festgesetzt. Eine Anbindung an die K 106 wäre aufgrund der steilen Böschung nicht sinnvoll.

#### 4.8 Ver- und Entsorgung, Entwässerungskonzeption

Die Flächen für Anlagen und Leitungen für die Wasserver- und Abwasserentsorgung wurden in Abstimmung mit den jeweiligen Versorgungsträgern festgelegt bzw. festgesetzt. Die Entwässerungskonzeption erfolgte durch die Verbandsgemeindewerke Betzdorf. Ziel ist es, ein möglichst abflussfreies Baugebiet zu schaffen, d.h., soweit technisch möglich, das anfallende Oberflächenwasser im Baugebiet und im Siegvorland zur Versickerung zu bringen.

Auf dem Grundstück 222/1 wurde eine vorhandene Hausanschlussleitung für die Grundstücke 1103/112 und 951/221 festgesetzt. Sollte im Zuge der Umlegung eine von der Leitungstrasse abweichende Grenzregelung erfolgen, sodass die Nutzung des Grundstückes durch die vorhandene Leitung eingeschränkt würde, hat sich die Ortsgemeinde Wallmenroth jedoch verpflichtet, eine Umverlegung der Abwasserleitung vorzunehmen und privatrechtlich ein Leitungsrecht an neuer Stelle zu vereinbaren.

Die Lage der anderen Versorgungsleitungen kann innerhalb der Straßenflächen erfolgen und wird im Zuge der Ausführungsplanung mit den entsprechenden Versorgungsträgern abgestimmt. Im Zuge der baulichen Änderung des Einmündungsbereiches der Bahnhofstraße (K 106) in die Hauptstraße (B 62) müssen die bestehenden Versorgungseinrichtungen, wie z.B. die vorhandene Verteileranlage der Deutschen Telekom, ohnehin verändert werden, sodass zu diesem Zeitpunkt auch eine detaillierte Abstimmung über die Anbindung der Versorgungsanlagen erfolgen kann.

#### 4.9 Festsetzungen zum Lärmschutz

Aufgrund einer Anregung des Straßen- und Verkehrsamtes Koblenz wurde ein Schallschutzgutachten in Auftrag gegeben, das die von den beiden Straßen B 62 und K 106 ausgehenden Belastungen untersuchen und entsprechende Vorschläge zum Lärmschutz machen sollte. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sowohl von aktiven als auch von passiven Schallschutzmaßnahmen orientieren sich an den im Gutachten gemachten Vorschlägen. Zur Begründung der einzelnen Festsetzungen ist daher das im Anhang enthaltene Gutachten heranzuziehen.

## **Begründung zum Bebauungsplan**

### **Bebauungsplan „In der Schöpperwiese/Ortsmitte“ Ortsgemeinde Wallmenroth, Landkreis Altenkirchen**

---

Die festgesetzte Lärmschutzwand entlang der Bahnhofstraße (K 106) wird erst im Zusammenhang mit der Umgestaltung des Einmündungsbereiches in die Hauptstraße (B 62) auf Kosten der Ortsgemeinde Wallmenroth errichtet, da im Vorfeld die örtlichen Bedingungen für eine plangemäße Errichtung noch nicht gegeben sind.

#### 4.10 Landespflegerische Festsetzungen

Grundlage für die Festsetzungen ist der landespflegerische Planungsbeitrag des Landschaftsarchitekten Stefan Schmidt, Dipl.-Ing. der Landespflege, Hachenburg, vom Oktober 2001.

Die landespflegerischen Zielvorstellungen ergeben sich aus dem Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Betzdorf und dem landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan „In der Schöpperwiese“.

Die konkrete Berücksichtigung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege erfolgt im Bebauungsplanverfahren in der Gesamtabwägung aller öffentlichen und privaten Belange nach den Abwägungsgrundsätzen des § 1 Abs. 6 BauGB. Dabei ist zu beachten, dass die Bauleitplanung der Gemeinde eine räumliche Gesamtplanung für das Gebiet darstellt, die von der grundsätzlichen Gleichwertigkeit aller öffentlichen und privaten Belange ausgeht und keinem Belang von vornherein einen Vorrang zuweist. Die in diesem Planbereich sicher hochwertigen Belange des Naturschutzes und der Landespflege haben somit keinen Vorrang vor den anderen in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen.

Die dringende Ausweisung von Wohnbauland zur Errichtung von Familieneigenheimen wurde vorstehend schon eingehend begründet. Daher muss tlw. von den landespflegerischen Zielvorstellungen abgewichen werden.

Durch die Reduzierung von Baugrundstücken und Abrücken vom Siegvorlandbereich während der Vorplanung wurde dem Vermeidungsgebot Rechnung getragen. Zudem wurden die baulichen Ausnutzungsmöglichkeiten, insbesondere auch die Änderung der Art der baulichen Nutzung, beschränkt.

Die vorgeschlagenen landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen wurden weitestgehend festgesetzt:

Zur Begründung der jeweiligen Festsetzungen siehe landespflegerischer Planungsbeitrag.

Lediglich die Festsetzung einer Höchstgrenze für die Größe der Baugrundstücke (Vermeidungsmaßnahme V 1) fand in den Textfestsetzungen keinen Niederschlag, da dies der Absicht der Ortsgemeinde Wallmenroth zuwiderlaufen würde, in diesem Baugebiet einen Einzelhandelsbetrieb anzusiedeln, der eine größere Grundstücksfläche als 700 m<sup>2</sup> benötigt. Allerdings wurde bei der Konzeption der Erschließungsstraße und dem aus dem Bebauungsplan ersichtlichen Parzellierungsvorschlag die im landespflegerischen Planungsbeitrag vorgeschlagene Grundstücksgröße berücksichtigt.

## **Begründung zum Bebauungsplan**

### **Bebauungsplan „In der Schöpperwiese/Ortsmitte“ Ortsgemeinde Wallmenroth, Landkreis Altenkirchen**

---

Aus dem Vorschlag, auf den privaten und öffentlichen Grundstücken die zu befestigenden Stellplatzflächen, Gehwege, Terrassen und sonstigen Flächen mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen, wurden die Verkehrsflächen herausgenommen, da die neu anzulegende Straße im Mischprinzip ausgebaut werden soll und infolgedessen keine Gehwege erhält. Die anderen im Bebauungsplangebiet liegenden Verkehrsflächen sind jedoch entweder schon gebaut oder der Ausbau obliegt wie im Falle der K 106 dem Straßen- und Verkehrsamt Koblenz.

Des Weiteren wurde der Festsetzungsvorschlag zur Ableitung des überschüssigen Regenwassers dahingehend abgewandelt, dass das Wasser der oberhalb der Straße liegenden Grundstücke dem Regenrückhalte- und Versickerungsbecken nicht über ein Mulden-Rigolensystem sondern über eine Kanalisation zugeführt wird. Dies ergibt sich aus dem in der Praxis äußerst hohen Unterhaltungsaufwand eines Mulden-Rigolensystems, der zu der erreichbaren ökologischen Verbesserung infolge der kurzen, durch das Regenwasser zurückzulegenden Wegstrecke in keinem praktikablen Verhältnis steht.

#### **5. Zuordnungsfestsetzung**

Im Bebauungsplan „In der Schöpperwiese/Ortsmitte“ werden die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft den jeweiligen Eingriffen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet, damit die der Ortsgemeinde Wallmenroth entstehenden Kosten von den jeweiligen Grundstückseigentümern erstattet werden können (§ 135a BauGB). Um die weiteren Einzelheiten bezüglich der Kostenerstattung zu regeln, wird die Ortsgemeinde Wallmenroth eine Satzung gemäß § 135c BauGB erlassen.

#### **6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Da sich die wesentlichen Vorgaben aus der Landesbauordnung ergeben, wurden die Festsetzungen auf bauordnungsrechtlich notwendige Regelungen beschränkt.

#### **7. Vollzug des Bebauungsplanes**

Zur Bodenordnung ist in einem Teil des Bebauungsplangebietes ein gesetzliches Umlegungsverfahren gem. §§ 45 ff. BauGB erforderlich. Dieser erstreckt sich auf den Bereich südlich der Hauptstraße (B 62) und der Bahnhofstraße (K 106). Auch das Grundstück 225/3 kann hiervon ausgenommen werden, da es sich in seinen derzeitigen Grenzen nicht verändern soll.

In seiner Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange weist das Vermessungs- und Katasteramt Wissen bei der Umlegung auf den hohen Flächenabzug von über 40 % infolge der nach § 55 Abs. 2 BauGB vorweg auszuscheidenden Flächen hin, der über das in § 58 Abs. 1 Satz 2 BauGB geforderte Maß von 30 % hinausgeht. Es kann allerdings statt eines Flächenbeitrages ganz oder



## **Begründung zum Bebauungsplan**

### **Bebauungsplan „In der Schöpperwiese/Ortsmitte“ Ortsgemeinde Wallmenroth, Landkreis Altenkirchen**

---

teilweise ein entsprechender Geldbetrag erhoben werden. In diesem Falle müsste die Ortsgemeinde Wallmenroth allerdings die benötigten öffentlichen Flächen zur Verfügung stellen können. Durch den vorhandenen Grundbesitz der Ortsgemeinde im Plangebiet ist dies prinzipiell möglich. Zusätzlich wird versucht, durch Kauf bzw. Ausübung ihres gemeindlichen Vorkaufsrechts weitere Grundstücke im Bebauungsplangebiet zu erwerben.

Trotzdem stellt sich nach Ansicht des Vermessungs- und Katasteramtes Wissen in Anbetracht des hohen Anteils an öffentlichen Flächen, der hauptsächlich auf die großen Ausgleichsflächen zurückzuführen ist, die Frage nach der Wirtschaftlichkeit der Erschließung. Hierzu ist anzumerken, dass die Ausgleichsflächen bei der Abwägung der landespflegerischen mit den sonstigen Belangen bereits reduziert worden ist und eine weitere Reduktion unter Einhaltung des Abwägungsgebotes nicht stattfinden kann.

Die umlegungstechnischen Probleme bestehen für die Umlegungsstelle in der Bewertung der Ausgleichsflächen im Verhältnis zum Bauerwartungsland. Ein Teil der ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen ist gemäß § 24 LPflG geschützte Fläche, die einer möglichen Bebauung nicht zugänglich ist. Somit kann diese Fläche in der Umlegung nicht als Bauerwartungsland bewertet werden. Ein weiterer Teil der ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche liegt innerhalb des durch Rechtsverordnung festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Sieg gem. LWG. Auch diese Fläche ist de facto einer Möglichkeit zur Bebauung entzogen und kann somit für die Umlegung nicht als Bauerwartungsland bewertet werden. Somit kann in einer Umlegung nach Werten gem. § 57 BauGB für diese Flächen ein geringer Einwurfswert berücksichtigt, oder diese Flächen gänzlich aus der Umlegung herausgehalten werden.

#### **8. Kosten**

Die Kosten für die Neuherstellung der Erschließungsanlagen betragen ca. € 150.000. Die Verlegung der K 106 im Einmündungsbereich in die B 62 wird vom Landkreis Altenkirchen finanziert, während die Kosten für die Herstellung der Nebenanlagen von der Ortsgemeinde Wallmenroth getragen werden. Die Herstellung des Dorfplatzes erfolgt im Rahmen des Dorferneuerungsprogramms.

#### **1. Anhang**

1. Landespflegerischer Planungsbeitrag
2. Schalltechnisches Gutachten

**Begründung zum Bebauungsplan**

Bebauungsplan „In der Schöpperwiese/Ortsmitte“  
Ortsgemeinde Wallmenroth, Landkreis Altenkirchen

---

**Ausfertigung**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Text, Zeichnung, Farbe und Schrift einschl. Begründung mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Ortsgemeinderates Wallmenroth vom 29.04.2002 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften, insbesondere die des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141, 1998 I. S. 137), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.04.2002 (BGBl. I S. 1250) m.W.v. 12.04.2002, beachtet wurden.

Hiermit wird die öffentliche Bekanntmachung angeordnet.

Wallmenroth, den 27.05.2002

Ortsgemeinde Wallmenroth

---

Wolfgang Frank  
Ortsbürgermeister

**Bekanntmachung/Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss des Ortsgemeinderates Wallmenroth über den Bebauungsplan „In der Schöpperwiese/Ortsmitte“ der Ortsgemeinde Wallmenroth wurde gem. § 10 BauGB am 07.06.2002 im Mitteilungsblatt Nr. 23/2002 mit dem Hinweis darauf öffentlich bekanntgemacht, wo der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten und rechtsverbindlich.

Wallmenroth, den 10.06.2002

Ortsgemeinde Wallmenroth

---

Wolfgang Frank  
Ortsbürgermeister