

Satzung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „In der Schöpferwiese/Ortsmitte“ der Ortsgemeinde Wallmenroth (vereinfachtes Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch)

Aufgrund der §§ 1, 2, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. I 1998, S. 137) und des § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153) – in den jeweils gültigen Fassungen – hat der Ortsgemeinderat Wallmenroth in seiner Sitzung am 09.03.2004 die 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes „In der Schöpferwiese/Ortsmitte“ als Satzung beschlossen

§ 1

- (1) Im Bebauungsplan ist ein Stichweg mit einer Ausweichbucht, der die Erschließungsstraße verlängert, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt (siehe Nr. 9 der textlichen Festsetzungen und Planeintrag).
- (2) Der Stichweg wird in einer Länge von 45 m als öffentliche Verkehrsfläche (Erschließungsstichweg) und in einer Länge von 15 m als Wirtschaftsweg bis an die Grenze des Bebauungsplangebietes weitergeführt und erhält statt 3 m eine Breite von 3,50 m.
-siehe neuer Planeintrag-
- (3) Die Ausweichbucht entfällt. Die öffentliche Grünfläche auf dem Grundstück Flur 3, Flurstück Nr. 225/5 (Breite 2,91 m bzw. 2,00 m) wird auf dem Grundstück Flur 3, Flurstück Nr. 225/2 in einer Breite von 2,00 m bis zur Grenze des Grundstückes Flur 3, Flurstück Nr. 222/9 verlängert. Das Plangebiet vergrößert sich entsprechend.
-siehe neue Planeinträge-

§ 2

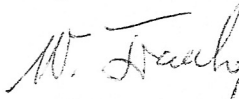
Bestandteil dieser Satzung ist die als Anlage beigefügte Planänderungsurkunde. Weiterhin ist der Satzung gem. § 9 Abs. 8 BauGB eine Begründung beigefügt.

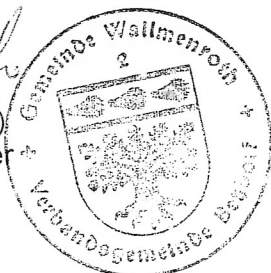
§ 3

Die 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes „In der Schöpferwiese/Ortsmitte“ tritt gem. § 10 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Bebauungsplanbeschlusses in Kraft.

Wallmenroth, den 17.03.2004

Ortsgemeinde Wallmenroth


(Wolfgang Frank)
Ortsbürgermeister



Ausfertigung

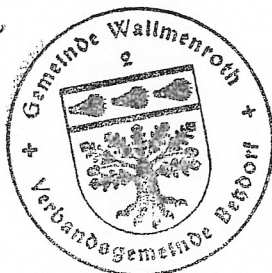
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seiner textlichen und zeichnerischen Festsetzung mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Ortsgemeinderates Wallmenroth vom 09.03.2004 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften, insbesondere die des BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. I 1998, S. 137) in der derzeit gültigen Fassung beachtet wurden.

Wallmenroth, den 17.03.2004

Ortsgemeinde Wallmenroth

W. Frank

(Wolfgang Frank)
Ortsbürgermeister



Inkrafttreten

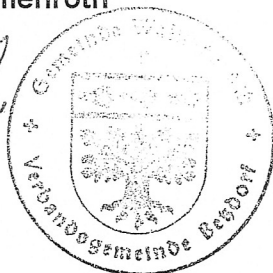
Der Beschluss über die als Satzung beschlossene 1. (vereinfachte) Bebauungsplanänderung ist nach § 10 BauGB am 26.03.2004 im Mitteilungsblatt Verbandsgemeinde Betzdorf mit dem Hinweis darauf öffentlich bekannt gemacht worden, wo der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist die Bebauungsplanänderung in Kraft getreten und rechtsverbindlich.

Wallmenroth, den 29.03.2004

Ortsgemeinde Wallmenroth

W. Frank

Wolfgang Frank
(Ortsbürgermeister)



Begründung

Zur 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes „In der Schöpperwiese/Ortsmitte“ der Ortsgemeinde Wallmenroth gem. § 9 Abs 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beizufügen, in der die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes darzulegen sind.

1. Bisheriger Bebauungsplan

Der Bebauungsplan „In der Schöpperwiese/Ortsmitte“ der Ortsgemeinde Wallmenroth wurde vom Ortsgemeinderat Wallmenroth am 29.04.2002 als Satzung beschlossen und ist nach Ausfertigung durch seine Bekanntmachung am **07.06.2002 in Kraft getreten**.

Aufgrund des Beschlusses des Ortsgemeinderates Wallmenroth vom 30.09.2002 wurde das Vermessungs- und Katasteramt Wissen mit der Durchführung des **Baulandumlegungsverfahrens „In der Schöpperwiese“** beauftragt. Die Bekanntmachung über die Durchführung des Umlegungsverfahrens mit Kennzeichnung des Umlegungsgebietes und den Beginn der vorbereitenden Vermessungsarbeiten erfolgte am 13.12.2002 im Mitteilungsblatt Nr. 50 der Verbandsgemeinde Betzdorf.

Am 10.03.2003 fand eine Eigentümerversammlung zur Information über die Bodenordnung/Baulandumlegung, die Erschließungskonzeption und die Beitragsveranlagung statt.

Nach Durchführung der ersten Vermessungsarbeiten hat sich ein Änderungsbedürfnis für den Bebauungsplan herausgestellt, durch das allerdings die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Daher hat der Ortsgemeinderat Wallmenroth in seiner Sitzung am 30.06.2003 gem. §§ 2 Abs. 1 und 13 BauGB den Aufstellungsbeschluss zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes In der Schöpperwiese/Ortsmitte“ gefasst. Aufgrund der Prüfung der in den Auslegungsverfahren (Offenlage vom 21.07. - 22.08.2003 und vom 13.10.2003 - 14.11.2003) vorgebrachten Anregungen erfolgte eine weitere Änderung der Planung und die erneute (verkürzte) Offenlage vom 19.01.2004 – 02.02.2004.

2. Ziel und Zweck der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes

Da durch die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Die Änderung hat zwar Auswirkungen auf mehrere Grundstücke, aber nicht auf die der Satzung insgesamt zugrundeliegenden planerischen Konzeption.

Das vereinfachte Verfahren kommt insbesondere deshalb in Betracht, weil eine Änderung des Planes bereits kurz nach Durchführung eines förmlichen Verfahrens geboten war und eine nochmalige Durchführung der kompletten Verfahrensschritte ei-

nen überflüssigen und zeitraubenden Formalismus bedeutet hätte. Denn der Gemeinde sind Bedenken und Anregungen aus dem zuvor durchgeführten Verfahren bekannt.

Die Sonderregeln des § 13 BauGB geben folgende Erleichterungen:

- Nr. 1: Auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB kann verzichtet werden.
- Nr. 2: Offenlegung des Planentwurfs nach § 3 Abs. 2 oder Gelegenheit zur Stellungnahme für die betroffenen Bürger in angemessener Frist.
- Nr. 3: statt Beteiligung aller Träger öffentlicher Belange nur nach § 4 Gelegenheit zur Stellungnahme für die berührten Träger öffentlicher Belange in angemessener Frist.

Der Ortsgemeinderat Wallmenroth hatte in seiner Sitzung am 30.06.2003 den Aufstellungsbeschluss gem. §§ 2 Abs. 1 und 13 BauGB gefasst.

Die Verbandsgemeindeverwaltung wurde beauftragt, das Verfahren durchzuführen. Die Offenlage des Änderungsentwurf erfolgte vom 21.07. – 22.08.2003.

Dies wurde im Mitteilungsblatt Betzdorf, Nr. 28/2003, gem. den Bestimmungen der Hauptsatzung am 11.07.2003 öffentlich bekannt gemacht.

Nach Nr. 9 -Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)- der textlichen Festsetzungen in Verbindung mit der Planurkunde ist am Ende der Erschließungsstraße ein 28 m langer und 3 m breiter Stichweg mit Ausweichbucht festgesetzt.

Nach der vorläufigen Abmarkung hat sich für das bereits bebaute und gestaltete Grundstück Gemarkung Wallmenroth, Flur 3, Flurstück 225/3 (jetzt 225/5), Bahnhofstraße 1, durch die vorgesehene Ausweichbucht ein sehr ungünstiger Grenzverlauf ergeben. Die Grundstückseigentümer Bender hatten hiergegen Einwendungen erhoben. Nach ihrer Ansicht war dieser Verlauf erst nach der Abmarkung in der Örtlichkeit erkennbar. Zudem sei die Ausweichbucht wegen der Kürze der Stichstraße nicht erforderlich.

Da der kurze Stichweg gut überschaubar ist und nur 2 Baugrundstücke erschließt, wurde der Änderungsentwurf vom Ortsgemeinderat gebilligt. Danach sollte die Ausweichbucht entfallen, wodurch sich die Wohnbaufläche und der Verlauf der öffentlichen Grünfläche entsprechend verändern.

Im Auslegungsverfahren haben die Grundstückseigentümer Bender angeregt, den Stichweg und den Grünstreifen so festzusetzen, dass nur ein 2 m paralleler Streifen (statt bis zu 2,80 m) von ihrer alten Flurgrundstücksgrenze abgetrennt wird. Dieser Anregung wurde vom Ortsgemeinderat in seiner Sitzung am 08.09.2003 nicht stattgegeben.

Im Auslegungsverfahren hat die Erbgemeinschaft Haseloff die Anregung vorgebracht, den Stichweg bis zur Bebauungplangrenze zu verlängern. Nur so sei gewährleistet, dass ihr außerhalb des Plangebietes gelegene Grundstück noch über einen öffentlichen Weg erreichbar ist und bewirtschaftet werden kann.

Der Ortsgemeinderat ist dieser Anregung gefolgt, damit die hinter dem neuen Bau-
gebiet gelegenen Grundstücke noch über einen öffentlichen Weg erreichbar bleiben.
Da sich dadurch der Stichweg von 28 m auf 60 m verlängert, wird wegen der Sicher-
heit und Leichtigkeit des Verkehrs eine **Breite von 3,50 m** (anstatt bisher 3,00 m)
festgesetzt.

Da der Entwurf durch Beschluss des Ortsgemeinderates Wallmenroth nach der Aus-
legung geändert wurde, war gemäß § 3 Abs. 3 Bau GB eine erneute Auslegung er-
forderlich.

Die Offenlage erfolgte **vom 13.10.03 – 14.11.2003**.

Dies wurde im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Betzdorf Nr. 40 am 03.10.
2003 bekannt gemacht.

Folgende Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

1. Kreisverwaltung Altenkirchen
2. Vermessungs- und Katasteramt Wissen
3. Verbandsgemeindewerke Betzdorf
4. Polizeiinspektion Betzdorf
5. Fachbereich 4 der Verbandsgemeindeverwaltung als untere Straßenverkehrsbe-
hörde

Von der Kreisverwaltung Altenkirchen und den Verbandsgemeindewerken wurden
keine Anregungen vorgebracht.

Folgende Anregungen wurden vorgebracht:

Vermessungs- und Katasteramt Wissen, Schreiben vom 11.11.2003

Es wurde vorgeschlagen, die Stichwegverlängerung bis ca. 45 m als öffentliche Ver-
kehrsfläche und die restlichen 15 m als Wirtschaftsweg festzusetzen, damit der süd-
westliche noch im Bebauungsplangebiet gelegene Bauplatz erschlossen ist.

Weiterhin erfolgte ein Vorschlag zu beitragsrechtlichen Fragen. Abschließend wies
das Vermessungs- und Katasteramt Wissen darauf hin, dass die Ortsgemeinde für
den Teil des Stichweges, der als Wirtschaftsweg festgesetzt wird, Ersatzland bereit-
zustellen hat.

Polizeiinspektion Betzdorf, Schreiben vom 15.10.2003 und VGV Betzdorf, Fachbe-
reich 4 – untere Straßenverkehrsbehörde, Schreiben vom 09.10.2003

Beide Stellen trugen Bedenken wegen der geringen Breite (3,50 m) des Stichweges
bei einer Länge von 60 m und einer fehlenden Wendeanlage vor.

Von Bürgern wurden nur von den Eheleuten **Helmut und Ursula Bender, Bahn-
hofstr. 3, Wallmenroth**, Anregungen vorgebracht (Verhandlungsniederschrift vom
07.11.2003 und mit Schreiben vom 10.11.2003).

Die Eheleute Bender waren mit der Abtretung eines 2 m parallelen Streifens von ihrer
alten Grundstücksgrenze einverstanden, lehnten aber nach wie vor die Abtretung
eines keilförmigen Reststreifens von ca. 0,80 m Breite und ca. 28 m Länge ab. Die
Heranziehung von Erschließungskosten wurde abgelehnt, da bereits eine Erschlie-
ßung von der Bahnhofstraße (K 106) gegeben ist. Die Eheleute sprachen sich gegen

die Verlängerung des Stichweges aus, da ihrer Ansicht nach hierfür keine Notwendigkeit besteht.

Weiterhin schlugen sie vor, ein Zufahrtsverbot von der neuen Erschließungsstraße zu ihren Grundstücken festzusetzen.

Der Ortsgemeinderat Wallmenroth hat in seiner Sitzung am 09.12.2003 über die vorgebrachten Anregungen entschieden.

Die Stichwegsverlängerung bis ca. 45 m wird als öffentliche Verkehrsfläche, die restlichen 15 m als gemeindeeigener Wirtschaftsweg und die Breite mit 3,50 m (ohne Ausweichbucht) festgesetzt.

Der Grünstreifen auf dem Grundstück Flur 3, Flurstück Nr. 225/5 (Breite 2,91 bzw. 2,00 m) soll auf dem Grundstück Flur 3, Flurstück 225/2 in einer Breite von 2,00 m bis zur Grenze des Grundstückes Flur 3, Flurstück 222/9 verlängert werden. Die gesamte Grünfläche entlang des Stichweges wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Durch die Verlängerung der öffentlichen Grünfläche vergrößert sich das Plangebiet geringfügig.

Durch diese Festsetzungen sollen nach dem Willen des Ortsgemeinderates die Flurstücke 222/9, 225/2, 225/5, die bereits durch die Bahnhofstraße (K 106) voll erschlossen sind, nicht der Beitragspflicht für die neuen Erschließungsanlagen unterliegen.

Weiterhin ist die Erschließung des südwestlichen im Bebauungsplangebiet gelegenen Bauplatzes gesichert.

Der Anregung der Straßenverkehrsbehörde auf Verbreiterung des Stichweges wurde nicht stattgegeben, da bereits eine Verbreiterung auf 3,50 m erfolgte, die Ausbaulänge jetzt nur noch 45 m beträgt und bei einer Erweiterung des Bebauungsplangebietes eine Wendeanlage im Erweiterungsgebiet geschaffen werden kann.

Da der Entwurf des Bebauungsplanes nach der letzten Auslegung geändert bzw. ergänzt wurde, war dieser erneut auszulegen. Dabei werden die Bürger auch über Ziel und Zweck der Planung unterrichtet und Ihnen Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Es wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die Dauer der Auslegung wurde auf zwei Wochen verkürzt.

Die Entwurfsunterlagen einschließlich Begründung wurden vom **19.01.2004** – **02.02.2004** öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte gem. den Bestimmungen der Hauptsatzung im Mitteilungsblatt Nr. 2 der Verbandsgemeinde Betzdorf am 09.01.2004.

Vorgebrachte Anregungen:

Die Eheleute Bender hatten mit Schreiben vom 29.01.2004 und am gleichen Tag zur Niederschrift Anregungen vorgebracht. Durch die Festsetzung der Grünfläche oberhalb des Stichweges soll sichergestellt werden, dass für ihre Grundstücke keine Doppelschließung und somit Heranziehung zu Erschließungsbeiträgen erfolgt. Wei-

terhin soll die auf dem Grünstreifen bereits vorhandene Bepflanzung erhalten werden.

Der Ortsgemeinderat Wallmenroth hat sich in seiner Sitzung am 09.03.2004 mit diesen Anregungen befasst. Eine Doppelschließung soll gerade durch die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche zwischen den Privatgrundstücken und dem Erschließungsstichweg ausgeschlossen werden. Die vorhandene Bepflanzung auf der festgesetzten öffentlichen Grünfläche soll, soweit eine Entfernung bei der Herstellung der Erschließungsanlagen nicht erforderlich wird, erhalten werden.

3. Landespflege/Naturschutz

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ist keine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung für Natur und Landschaft gegeben. Die befestigte öffentliche Verkehrsfläche vergrößert sich bei Berücksichtigung der entfallenen Ausweibucht nur geringfügig. Dafür entfällt ein entsprechender Teil des ansonsten notwendigen privaten Erschließungsweges. Die untere Landespflegebehörde hat sich im Beteiligungsverfahren nicht geäußert.

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung für die Planänderung ist nicht erforderlich.

4. Kosten

Es entstehen Mehrkosten für die Verlängerung und Verbreiterung des Stichweges. Diese verringern sich durch den Wegfall der Kosten für die Ausweibucht.

Es entstehen zusätzliche Kosten für Vermessungsarbeiten, da eine neue Vermarkung im Änderungsbereich erforderlich wird.

Wallmenroth, den 17.03.2004

Ortsgemeinde Wallmenroth

W. Frank

(Wolfgang Frank)
Ortsbürgermeister

