

Achtung: Keine Veränderung der Oberflächenwasser führt (nicht begründbar Satz)

## Ergänzungssatzung für den Bereich „Sportplatz/Bundesstraße 62“ der Ortsgemeinde Wallmenroth

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414 in Verbindung mit § 24 der Gemeindeordnung (GemO) für Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153) in der derzeit gültigen Fassung hat der Ortsgemeinderat Wallmenroth in seiner öffentlichen Sitzung am 24.11.2005 den Erlass der folgenden Satzung beschlossen:

### § 1

#### Geltungsbereich

Die beidseitig des Sportplatzes Wallmenroth an der Bundesstraße 62 gelegenen Außenbereichsflächen werden durch diese Satzung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Der Geltungsbereich ist in dem als **Anlage 1** zur Satzung beigefügten Übersichtsplan (Maßstab 1:1000) durch eine schwarz gestrichelte Linie umgrenzt.

### § 2

#### Festsetzungen

Für die einbezogenen Außenbereichsflächen beidseitig des Sportplatzes werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung:  
eingeschränktes Gewerbegebiet -GEE- (§ 8 Baunutzungsverordnung)
2. überbaubare Grundstücksflächen  
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die im beigefügten Übersichtsplan (**Anlage 1**) eingetragenen Baugrenzen bestimmt (§ 23 Baunutzungsverordnung)

### § 3

#### Textliche Festsetzungen von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft und Zuordnungsfestsetzung

Die im landespflgerischen Planungsbeitrag des Landschaftsarchitekten Dipl.-Ing. Stefan Schmidt, Hachenburg, vom Oktober 2004 unter Nr. 6 aufgeführten landespflgerischen Ausgleichsmaßnahmen werden festgesetzt und den privaten Baumaßnahmen auf den einbezogenen Außenbereichsflächen zugeordnet. (**Anlage 2**)

### § 4

#### Begründung

Dieser Satzung ist gemäß §§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB eine Begründung beigelegt. (**Anlage 3**)

#### Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die vorstehende Ergänzungssatzung mit Anlagen einschl. Begründung mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Ortsgemeinderates Wallmenroth vom 24.11.2005 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften, insbesondere des Baugesetzbuches, beachtet wurden.

Hiermit wird die öffentliche Bekanntmachung der Ergänzungssatzung angeordnet.

Wallmenroth, den 09. Dezember 2005  
Ortsgemeinde Wallmenroth



**Bekanntmachung/Inkrafttreten**

Diese Satzung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Betzdorf Nr. 50 vom 16.12.2005 in Kraft getreten.

Wallmenroth, den 16. Dezember 2005

**Ortsgemeinde Wallmenroth**



### Begründung zur Ergänzungssatzung „Sportplatz/B 62“ der Ortsgemeinde Wallmenroth

gem. §§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 und Abs. 5 Satz 3 i.V.m. 2a Satz 2 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

---

Die Gemeinde hat im Aufstellungsverfahren dem Entwurf der Ergänzungssatzung eine Begründung beizufügen, in der entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen dieser Satzung darzulegen sind.

#### 1. Räumlicher Geltungsbereich

Auf beiden Seiten des Sportplatzes Wallmenroth liegen Freiflächen, die durch diese Satzung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden und im Übersichtsplan (Anlage 1) gekennzeichnet sind.

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

Die beidseitig des Sportplatzes Wallmenroth gelegenen Außenbereichsflächen, die mit der Ergänzungssatzung in den Innenbereich einbezogen werden, liegen unmittelbar an der **Hauptstraße/Bundesstraße B 62** innerhalb der Ortsdurchfahrt (Station 2.860, Höhe Einmündung Dasbergstraße). Die Bundesstraße B 62 ist eine der wichtigsten Hauptverkehrsstraßen im nördlichen Rheinland-Pfalz bzw. Landkreis Altenkirchen. Sie zählt nach dem Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP III) und dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (vgl. S. 36 ff, Nr. 6) zu den großräumigen bzw. regional bedeutsamen Straßenverkehrsachsen.

Das durchschnittliche tägliche Verkehrsaufkommen (dtV) der B 62 zwischen Wallmenroth und Betzdorf liegt bei ca. 17.000 Kraftfahrzeugen (Stand 2002).

Von der B 62 zweigt die Zufahrtsstraße zum Sportplatz Wallmenroth und zu den durch diese Satzung einbezogenen Freiflächen ab. In diesem Streckenabschnitt liegt das Verkehrsaufkommen auf der B 62 bei 4.480 Kfz/24 h dtV 2000.

Auf dem Sportplatzgelände befindet sich das Vereinsgebäude mit Umkleide- und Geräteräumen des Sportvereins Wallmenroth. Weiterhin befindet sich am Rand des Sportplatzes ein Wohnhaus. Auf der gegenüberliegenden Seite der Erschließungsstraße liegt der Parkplatz für die Sportplatznutzer und Besucher von Sportveranstaltungen sowie ein Lagerplatz für Grünschnitt.

Im weiteren Verlauf dient diese Straße als Zufahrt zum Klärwerk des Abwasserzweckverbandes Betzdorf-Kirchen-Daaden, zum Schießstand des Schützenvereins Scheuerfeld und zum Raabenhof (Landwirtschaftsbetrieb und Reiterhof). Zudem wird die Straße zu land- und forstwirtschaftlichen Zwecken und zu Zwecken der Naherholung genutzt.

Östlich grenzt, hinter einer kleineren bewaldeten Hangfläche, das Firmengelände des Industrieunternehmens Lampertz (jetzt Loh-Gruppe) mit Verwaltungsgebäuden und Produktionshallen an.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Hauptstraße (B 62) befindet sich innerhalb der Wohnbebauung der Bebauungsplangebiete Wallmenroth I – III ein Heizungs- und Sanitärinstallationsbetrieb.

Außerhalb bzw. am Rand der einbezogenen Flächen liegt in westlicher Richtung die ehemalige Hausmülldeponie der Ortsgemeinden Wallmenroth und Scheuerfeld, die soweit bekannt, Anfang/Mitte der 70er Jahre - nach der Aufgabenübertragung für die Abfallbeseitigung auf die Landkreise geschlossen-, abgedeckt und rekultiviert wurde.

### 3. Planungssituation

#### Flächennutzungsplan - Ergänzungssatzung

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Diese Voraussetzung liegt vor. Die sogenannte Ergänzungssatzung lässt eine maßvolle Erweiterung des Innenbereichs zu. Wie unter Nr. 2 beschrieben, strahlt die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche auf die einbezogenen Flächen aus und prägt diese entsprechend. Der Erlass einer Ergänzungssatzung kommt wie die frühere sogenannte Abrundungssatzung in Betracht, um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil durch Außenbereichsflächen zu erweitern. Sinn und Zweck einer Ergänzungssatzung ist es, der Gemeinde die Möglichkeit zu geben, die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich zu verschieben. Durch die Ergänzungssatzung wird eine sinnvolle, an der bereits vorhandenen baulichen Nutzung und Erschließung sowie an naturräumlichen Grenzen orientierte Arrondierung der Ortslage Wallmenroth erreicht.

Der neue Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Betzdorf ist durch die Bekanntmachung der von der Kreisverwaltung Altenkirchen erteilten Genehmigung am 11.11.2005 wirksam geworden. Er stellt für die einbezogenen Bereiche gewerbliche Bauplätze (W 9 und W 13) dar.

Somit ist auch daher die Voraussetzung des § 34 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BauGB gegeben, nach der die Ergänzungssatzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein muss.

#### Landespflege

Mit der Satzung wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BauGB).

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter. Diese Schutzgüter sind Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Fauna-Flora-Habitat-Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Nach dem Bescheid des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht vom 30.06.2003 gehört der Bereich der Ergänzungssatzung nicht zu den Gebieten, für die eine FFH-Nachmeldung erfolgt ist. Näheres ergibt sich auch aus dem Landespflgerischen Planungsbeitrag (vgl. Anlage 2).

Eine Pflicht zur Umweltprüfung besteht nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches nicht.

#### **4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Ergänzungssatzung**

##### **bauplanungsrechtliches Ziel**

Durch den Erlass der Ergänzungssatzung werden baulich bereits vorgeprägte und durch die Einwirkung der Bundesstraße B 62 und der abzweigenden Zufahrtsstraße auch vorbelastete Freiflächen an der Ortslage für eine behutsame und räumlich beschränkte bauliche Entwicklung nutzbar gemacht.

Die beiden einbezogenen Außenbereichsflächen sollen für die Ansiedlung von kleineren mittelständischen Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieben und somit Schaffung und Sicherung ortnaher Arbeitsplätze dienen, für die im übrigen Gemeindegebiet keine Ansiedlungsmöglichkeit besteht.

Dies entspricht auch den Grundsätzen des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald (vgl. Entwurf 8/2004, Seite 17, G 3). Danach soll den Bedürfnissen örtlicher Handwerksbetriebe- und Gewerbebetriebe durch die Ausweisung kleinerer, bedarfsoorientierter und dezentralkonzentrierter Gewerbeflächen bzw. von Handwerkerhöfen Rechnung getragen werden.

Seit einiger Zeit werden von kleinen Handwerksbetrieben (Schreinerei, Heizungs- und Sanitärinstallationsbetrieb) Ansiedlungsmöglichkeiten gesucht. Hierzu bieten sich die beiden kleinen Freiflächen an der B 62 beidseitig des Sportplatzes an.

Wegen der Kleinräumigkeit und Vorbelastung der einbezogenen Fläche ist, wie auch im Landespflgerischen Planungsbeitrag dargelegt wird, mit keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen für Natur und Landschaft zu rechnen.

Auf Vorschlag der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Koblenz, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, erfolgt die Festsetzung eines *eingeschränkten Gewerbegebietes* (GEE). Als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ ist ein GE-Gebiet zu verstehen, in dem Gewerbebetriebe, insbesondere Handwerksbetriebe, zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ferner Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude.

Im Unterschied zum Mischgebiet, in dem Wohnen und gewerbliche Nutzung, die das Wohnen nicht wesentlich stört, gleichberechtigt zulässig sind, ist die allgemeine Wohnnutzung in eingeschränktem Gewerbegebiet nicht vorgesehen.

##### **Altlasten (ehemalige Hausmülldeponie)**

Bei dem westlichen Teil der einbezogenen Fläche handelt es sich um eine altrightverdächtige Fläche i.S.d. § 2 Abs. 6 BBodSchG (ehemalige Müllkippe, registriert unter der Erhebungsnummer 13202111-202).

Aufgrund der Anregungen und Hinweise im ersten Beteiligungsverfahren wurde die überbaubare Grundstücksfläche im westlichen Planbereich so verändert, dass eine Überbauung von Müllablagerungen ausgeschlossen ist.

Nach Auswertungen von Lageplänen und Luftbildern aus den Jahren 1967, 1978 und 1984 sowie aufgrund des Ergebnisses einer Ortsbesichtigung mit ortskundigen (älteren) Wallmenrother Bürgern und Ratsmitgliedern ist durch die Umplanung ein ausreichender Abstand der überbaubaren Fläche zur ehemaligen Hausmülldeponie sicher gestellt.

Die Parkplätze für Sportplatznutzer und Besucher von Sportveranstaltungen werden in westlicher Richtung vorgesehen und können zumindest teilweise auf dem ehemaligen Deponiegelände liegen. Eine Versiegelung soll jedoch nicht erfolgen, so dass eine etwaige erforderliche Sanierung nicht erschwert würde.

Wegen der Umplanung sieht die Ortsgemeinde Wallmenroth kein Erfordernis für nähere Untersuchungen.

Hinweis: Im Baugenehmigungsverfahren ist auf das Verbot der Versickerung von Niederschlagswasser, die durch das Bauvorhaben bedingt sind, im Bereich der Altlastenverdachtsfläche hinzuweisen.

#### verkehrsmäßige Anbindung

Von der Landesstraßenverwaltung wurde auf die Bauverbotszone von 20 m, gemessen vom äußersten Rand der befestigten Fahrbahn der B 62, hingewiesen. Die in diesem Verfahren einbezogenen Außenbereichsflächen liegen zwar innerhalb der Ortsdurchfahrt, aber außerhalb des Erschließungsbereichs. Daher wurden die überbaubaren Flächen so geändert, dass die Bauverbotszone von 20 m eingehalten wird.

Die Ortsgemeinde Wallmenroth behält sich aber vor, die Verschiebung des Erschließungsbereichs zu beantragen.

Wegen der begrenzten Regelungsmöglichkeit der Ergänzungssatzung kann die Einrichtung der im ersten Beteiligungsverfahren geforderten Linksabbiegespur nicht festgesetzt werden.

Durch die künftigen Nutzungen auf den vorgesehenen beiden kleinen Bauflächen ist, wenn überhaupt, nur eine geringfügige verkehrliche Mehrbelastung in diesem Einmündungsbereich zu erwarten.

Die untere Straßenverkehrsbehörde und die Polizeiinspektion Betzdorf haben im ersten Beteiligungsverfahren keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.

#### forstwirtschaftliche Belange

Eine Abstimmung mit der Landesforstverwaltung ist erfolgt.

#### Löschwasserversorgung

Nach Auskunft der Verbandsgemeindewerke Betzdorf kann die Erfüllung der Forderung des Brandschutzes sicher gestellt werden.

### 5. Festsetzungen

Nach § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können in der Ergänzungssatzung einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden.

Für die beiden einbezogenen Außenbereichsflächen wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 8 Baunutzungsverordnung als Art der baulichen Nutzung „eingeschränktes Gewerbegebiet“ -GEE- festgesetzt. Damit soll die Ansiedlung von Gewerbetrieben insbesondere Handwerksbetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ermöglicht werden bzw. zulässig sein..

Eine Wohnbebauung ist nicht zulässig. Das vorhandene Wohnhaus am Rand des Sportplatzes, das soweit bekannt, aus einem Behelfsbau der Nachkriegszeit entstanden ist, hat Bestandschutz.

Da nur die Ansiedlung von kleineren Unternehmen zulässig sein soll, wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 Baunutzungsverordnung die überbaubare Grundfläche durch die Festsetzungen von Baugrenzen entsprechend dem Planeintrag (**Anlage 1**) bestimmt. Ansonsten richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB.

## **6. Naturschutzrecht, Eingriffsregelung**

Nach § 34 Abs. 5 Satz 3 BauGB sind auf die Ergänzungssatzung § 1 a Abs. 2 u. 3 und § 9 Abs. 1 a BauGB entsprechend anzuwenden. Hierzu ist der Landespflgerische Planungsbeitrag des Dipl. Ing. Stefan Schmidt, Hachenburg, Stand Oktober 2004, als **Anlage 2** der Ergänzungssatzung beigefügt.

## **7. Verfahren (§ 34 Abs. 6 BauGB)**

Das Verfahren zum Erlass einer Ergänzungssatzung wurde vom Ortsgemeindebeirat Wallmenroth in seiner öffentlichen Sitzung am 04.05.2004 beschlossen.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Vorabstimmungen mit der Kreisverwaltung Altenkirchen, insbesondere der unteren Landespflgebehörde sind bereits erfolgt.

Zur Öffentlichkeitsbeteiligung wurde gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. § 3 Abs. 2 die öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfes vom **06.12.2004 – 06.01.2005** durchgeführt. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden mindestens eine Woche vorher ortsüblich im Mitteilungsblatt Verbandsgemeinde Betzdorf, Nr. 48, am **26.11.2004** bekannt gemacht.

Die Stellungnahmen zum Satzungsentwurf und der Begründung wurden von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gem. §§ 13, Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom 14.12.2004 eingeholt.

Aufgrund der vorgebrachten Anregungen wurde der Planentwurf überarbeitet und ein erneutes Beteiligungsverfahren durchgeführt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung (Offenlage) vom **11.07.2005 – 11.08.2005** wurde im Mitteilungsblatt Nr. 26 am 01.07.2005 ortsüblich bekannte gemacht. Die erneute Behörden- und Trägerbeteiligung erfolgt mit Anschreiben vom 07.07.2005.

Die vorgebrachten Stellungnahmen (Anregungen) wurden in der Sitzung des Ortsgemeinderates am 29.09.2005 geprüft, darüber beraten und entschieden (vgl. Niederschrift).

Die Ergänzungssatzung wurde am Ortsgemeinderat in der Sitzung am 24.11.2005 in der vorliegenden Fassung beschlossen.

Wallmenroth, den 09. Dezember 2005

**Ortsgemeinde Wallmenroth**

