



Ortsgemeinde Meudt - Ortsteil Dahlen

in der Verbandsgemeinde Wallmerod

Ergänzungssatzung „Beim Brandweiher“

Flur 2 Flurstück 15/1; Flur 6 Flurstücke 317 und 318

Begründung

Bearbeitungsstand : 10.04.2025
VORENTWURF

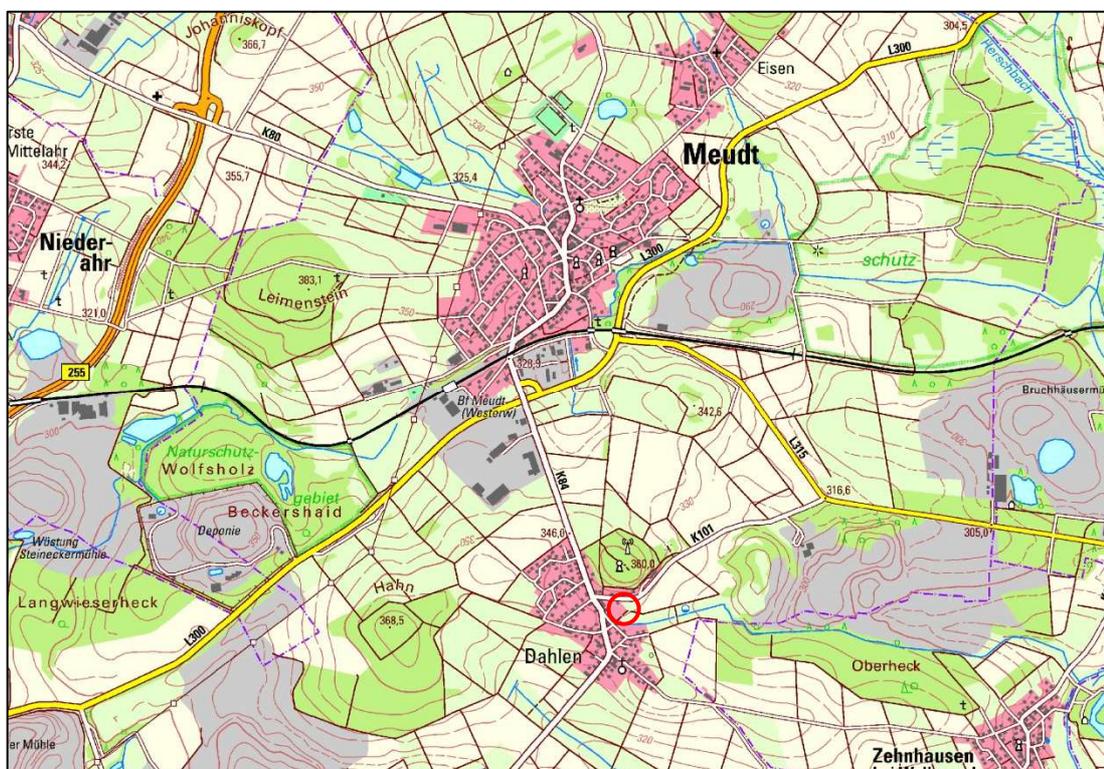
erstellt durch:

Brüll & Löwenguth – Ingenieurbüro
Koblenzer Strasse 32 – 56410 Montabaur
Fon: 02602–93200 – Fax: 02602–932020
Mail: info@bruell-loewenguth.eu

Begründung

1. Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Meudt in der Verbandsgemeinde Wallmerod hat am 26.03.2025 die Erstellung einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) für eine Teilfläche des Grundstücks Flur 2, Flurstück 15/1 und die Grundstücke Flur 6 Flurstücke 317 und 318, Gemarkung Dahlen, beschlossen. Es soll die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden, damit hier eine Wohnbebauung ermöglicht werden kann. Für die geplante Bebauung sind in einer Einbeziehungssatzung in Anlehnung an die vorhandene umgebende Bebauung Festsetzungen zu treffen, die eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten.



Übersichtsplan : Ortslage Meudt mit Ortsteil Dahlen (ohne Maßstab)

Das Grundstück liegt in unmittelbarer Nähe der angebauten Ortslage, gleichwohl im Außenbereich. Durch die Ergänzungssatzung kann dann das Vorhaben nach dieser Satzung in Verbindung mit § 34 BauGB beurteilt werden.

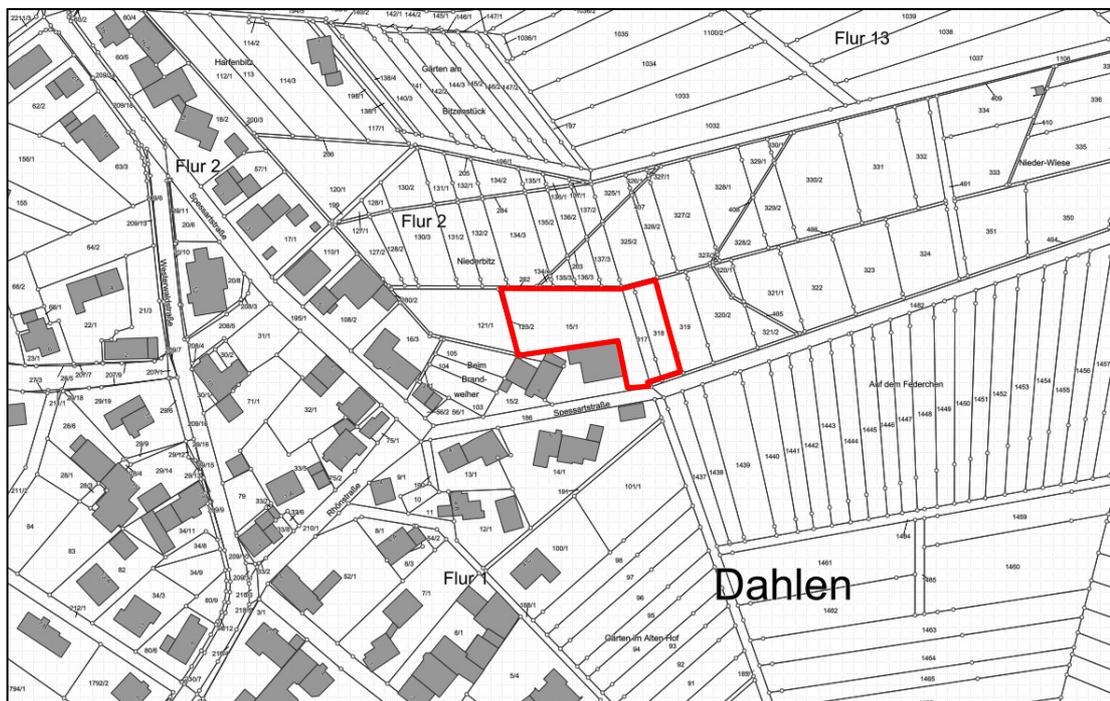
Die Voraussetzungen für eine solche Ergänzungssatzung liegen vor.

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Ziffer 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.“

Mit dieser Ergänzungssatzung wird die Außenbereichsfläche des Geltungsbereiches dem Innenbereich zugeordnet. Mit Rechtswirksamkeit der Satzung gehört die Fläche zum Innenbereich.

Nach den Bestimmungen des § 34 Abs. 5 und 6 BauGB ist das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 entsprechend anzuwenden.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Den durch die Planung berührten Trägern öffentlicher Belange / Behörden wird Gelegenheit zur Stellungnahme in angemessener Frist gegeben.



Übersichtsplan : östlicher Ortsrand Ortsteil Dahlen (ohne Maßstab)

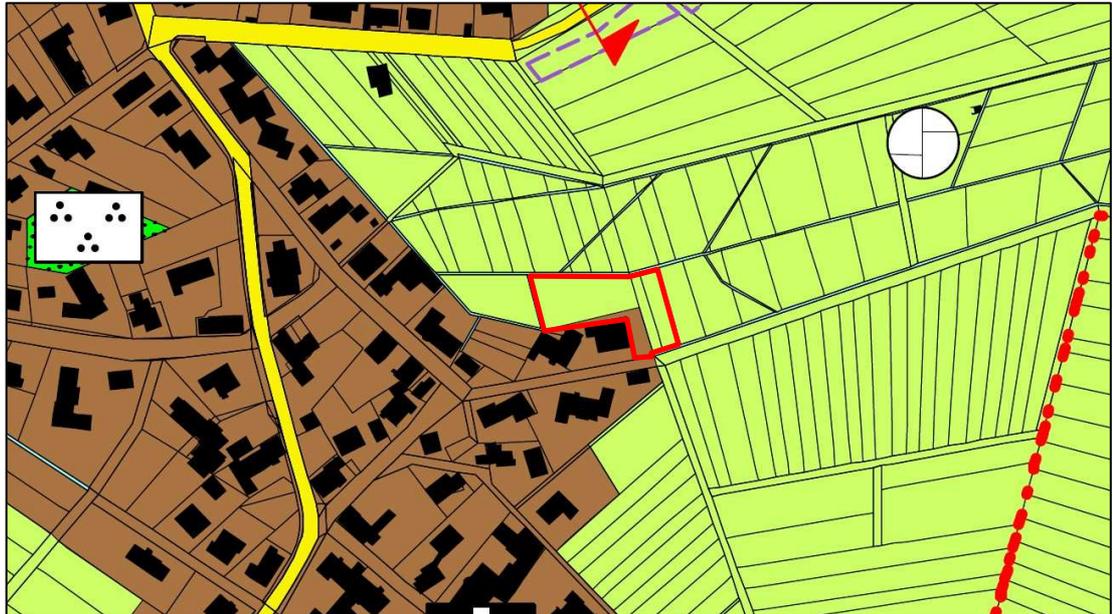
Der jetzige östliche Ortsrand der Ortsgemeinde Meudt Ortsteil Dahlen ist von der Bebauung entlang der Erschließungsstraße „Spessartstraße“ begrenzt. Die am östlichen Ende der „Spessartstraße“ im Außenbereich liegende Fläche, soll mit dieser Einbeziehungssatzung die äußere Bebauung abrunden.

Auch die in § 34 Abs. 5 BauGB genannten Voraussetzungen für die Aufstellung einer solchen Ergänzungssatzung liegen vor:

- die geplante Bebauung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar,
- es werden keine Vorhaben geplant, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, begründet und

- es sind auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter gegeben.

Eine besondere Umweltprüfung im Sinne von § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ist mit dieser Satzung und beabsichtigten Bebauung gemäß § 13 Abs. 3 nicht verbunden.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wallmerod 2019 (ohne Maßstab)

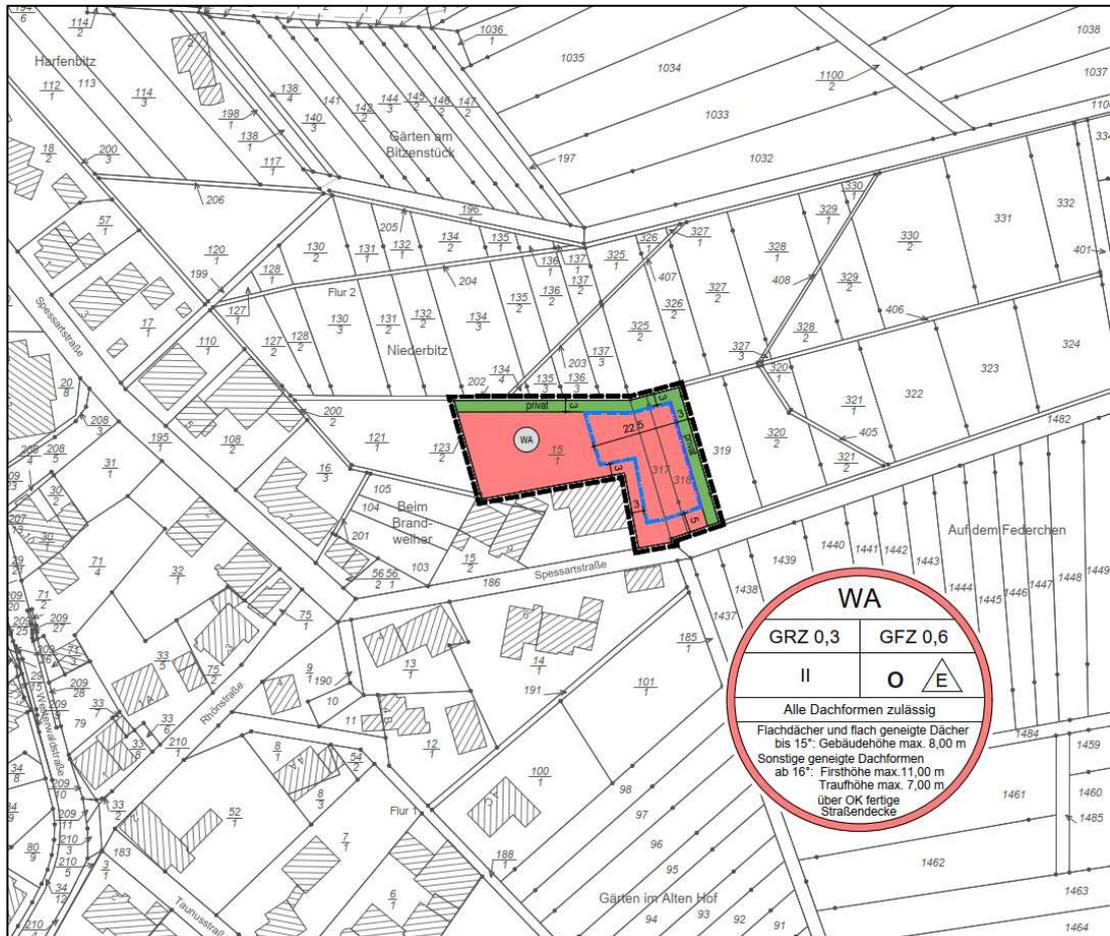
Der Flächennutzungsplan (FNP) trifft rechtsverbindliche Aussagen bezüglich der Funktionszuweisung im Bereich der Ortsgemeinden.

Im FNP der Verbandsgemeinde Wallmerod ist die Fläche des Plangebietes in Teilbereichen als „Gemischte Baufläche“ und „Flächen für Landwirtschaft“ ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der Fortschreibung durch die Verbandsgemeinde Wallmerod angepasst.

2. Bauliche Gestaltung

Die planungsrechtliche Zulässigkeit für das geplante Gebäude richtet sich nach den Bestimmungen dieser Einbeziehungssatzung und nach § 34 BauGB.



Planzeichnung zur Satzung (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung liegt am östlichen Rand der Ortslage Dahlen und grenzt an die vorhandene Bebauung an.



Luftbild (ohne Maßstab)

Er umfasst eine Teilfläche des Grundstückes Flur 2 Flurstück 15/1 und die Grundstücke Flur 6 Flurstücke 317 und 318 in der Gemarkung Dahlen.

Die maßgebliche Abgrenzung ist der Planzeichnung dieser Satzung zu entnehmen. Das Plangebiet weist eine Größe von 1.638 qm auf.

Die angrenzenden Bebauungen sind durch Einfamilienwohnhäuser mit höchstens zwei Vollgeschossen geprägt. Die angrenzende Bebauung ist nicht in einem rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ist somit bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben auf die umgehende Bebauung Bezug zu nehmen. Das heißt, dass die Bauvorhaben auf der Ergänzungsfläche nur zulässig sind, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstückfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

Die Textfestsetzungen ergeben sich aus der Planzeichnung.

Das Plangebiet soll folgende Flächennutzungen zugeführt werden:

Wohnbauflächen - WA -	ca. 1.360 qm
Private Grünflächen	ca. 278 qm

Gesamtfläche	ca. 1.638 qm

3. Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die vorhandene kommunale Ortsstraße „Spessartstraße“.

3.1 Versorgungsleitungen

Für die Strom-, Gas- und Wasserversorgung sowie die Anbindung an das Telekommunikationsnetz können in Absprache mit den jeweiligen Versorgungsträgern die vorhandenen Anlagen genutzt werden. Bei der beabsichtigten Erschließung des Grundstückes ist frühzeitig Kontakt mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen aufzunehmen.

3.2 Abwasserentsorgung

Die Ableitung der Abwässer ist mit den Verbandsgemeindewerken Wallmerod abzustimmen.

Es wird empfohlen, das Regenwasser auf dem Grundstück in einer Zisterne aufzufangen und für die Gartenbewässerung zu nutzen. Der Zisternenüberlauf ist an den Regenwasserkanal anzuschließen. Eine anderweitige Verwendung des Niederschlagswassers in Form von Brauchwasser und dessen spätere Zuleitung in die Schmutzwasserkanalisation ist nicht gestattet.

4. Grünordnung

Für Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist im Gegensatz zu den Bauleitplänen keine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich. Ebenso ergibt sich aus der geplanten Wohnbebauung keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-Pflicht). Besonderheiten an Flora und Fauna gibt es nicht. Für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern liegen keine Anhaltspunkte vor.

Die Bebaubarkeit des Grundstückes wurde durch die Festsetzung von Baugrenzen und privaten Grünflächen in Analogie der umgebenden Bebauung begrenzt.

Zur Eingrünung und Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild werden Flächen zur freien Feldflur als private Grünflächen in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – festgesetzt. Die nicht überbauten Flächen des Baugrundstücks sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen als Hausgarten zu begrünen, zu bepflanzen und zu unterhalten.

Auf den privaten Grundstücksflächen sind 3 Stk. hochstämmige Obst- oder Wildobstbäume zu pflanzen. Ein 3 m breiter Grundstücksstreifen wird als private Grünfläche festgesetzt. Diese ist als blütenreiche Wiese zu entwickeln und ohne Einsatz von

Dünge- und Pflanzenschutzmitteln zweischürig zu bewirtschaften. Der jährlich erste Schnitt erfolgt nicht vor dem 15.06. eines jeden Jahres.

Die Anpflanzung der privaten Grünflächen hat spätestens zwei Jahre nach dem Bau-
beginn zu erfolgen.

Meudt, den _____

gez.

Joachim Gläser

(Ortsbürgermeister)