

E n t w u r f

Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) für den Stadtteil Merlach, Stadt Seßlach

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S.2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl I S. 1722 ff), erlässt die Stadt Seßlach nach Durchführung des nach § 34 Abs. 5 u. 6 BauGB vorgeschriebenen Verfahrens folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Die Außenbereichsfläche Fl.-Nr. 36 (Teilfläche mit ca. 1.600 m²) der Gemarkung Merlach, Stadt Seßlach, wird in den im Zusammenhang bebauten Stadtteil Merlach einbezogen. Sie ist durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Innenbereichs entsprechend geprägt. Die Ergänzung des Innenbereiches ist im beiliegenden Lageplan umrandet dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher qualifizierter Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekanntgemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3 Ausgleichsflächen

Die Ausweisung von Ausgleichsflächen ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren mit der Unteren Naturschutzbehörde abzuklären.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer amtlichen Bekanntmachung in Kraft.

Hinweis: Die anhängende Begründung ist Bestandteil des Entwurfs dieser Satzung

Begründung

Zur Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Gebietsbezeichnung: Stadtteil Merlach der Stadt Seßlach

1. Anlass und Zweck für die Aufstellung der Satzung

Die Stadt Seßlach möchte für eine Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 36 der Gemarkung Merlach eine Einbeziehungssatzung erlassen, um eine Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Stadtteil einzubeziehen und damit eine Bebauung auf der unbebauten Teilfläche zu ermöglichen.

Die Fläche des Geltungsbereiches der Satzung hat bereits eine Siedlungsstruktur mit gewissem städtebaulichem Gewicht und zeigt den Charakter eines Dorfgebietes im Sinne des § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die Teilfläche aus dem Grundstück Fl.-Nr. 36 schließt sich am nordöstlichen Rand des Stadtteiles Merlach unmittelbar an die im Zusammenhang bebaute Ortschaft im Sinne des § 34 BauGB an und fügt sich auf Grund ihrer Lage städtebaulich in das Ortsbild ein. Der Ortsrand wird somit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt. Das Landratsamt Coburg (Fachbereich Bauwesen) als Träger öffentlicher Belange wurde im Vorfeld beteiligt: Grundsätzliche Bedenken werden keine erhoben, da öffentliche Belange nicht beeinträchtigt erscheinen. Die Stadt möchte durch den Erlass dieser Satzung eine geordnete und maßvolle bauliche Entwicklungsmöglichkeit für die Bewohner des Stadtteiles Merlach ermöglichen.

2. Flächennutzungsplan

Die Fläche des Geltungsbereiches der Satzung ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist im beigefügtem Lageplan kenntlich gemacht.

4. Erschließung

Die Erschließung ist gesichert, da Strom, Wasser, Kanal und die Zufahrt privatrechtlich über das Grundstück Fl.-Nr. 36 der Gemarkung Merlach erfolgt.

5. Immissionen

Auf Grund der ermittelten und vorhandenen benachbarten Nutzungen und des festgelegten Gebietscharakters (Dorfgebiet) sind keine Immissionskonflikte zu erwarten. Diese Aussage stützt sich auf die Stellungnahme vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 19.04.2016. Wohngebäude dürfen nur in einem Abstand von mind. 50 Meter zur südlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebsstelle errichtet werden.

6. Grünordnung, Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 34 Abs. 5 BauGB ist für Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vorgesehen. Die Bewertung und Umsetzung erfolgt nach den Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde und ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren abzustimmen.

Seßlach, den 21.03.2017

Martin Mittag

1. Bürgermeister